

Acte établi
en 5 pages

VENTE.- Dr. 15.432/YK
L'an deux mille sept.
Le seize juillet.

Rep. 3685

Devant Nous, Maître Marc BOELAERT, Notaire résidant à Ganshoren-Bruxelles.

ONT COMPARU:

[Redacted]
à [Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Ci-après dénommée « les vendeurs » et/ou « le vendeur »

ET

[REDACTED]

Ci-après dénommé "les acquéreurs" et/ou 'l'acquéreur'.

Lesquels nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE

Les vendeurs déclarent avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques aux acquéreurs, qui déclarent accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BRUXELLES – SEPTIEME DIVISION

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence FEYDER » sis rue de la Longue Haie, 6, construit sur les parcelles de terrain suivantes :

- une parcelle de terrain à bâtir sise rue de la Longue Haie numéro 6, contenant une superficie selon titre et d'après extrait cadastral récent de deux ares dix centiares, cadastrée ou l'ayant été section G numéro 32/M.

- une parcelle de terrain à bâtir sise rue du Président 71, à l'angle de la rue de la Longue Haie, contenant une superficie selon titre et d'après extrait cadastral récent de un are nonante centiares, cadastrée ou l'ayant été section G numéro 33/D :

-L'appartement « A.10 » situé au quatrième étage et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-sept millièmes (27/1.000) des parties communes particulières.

Revenu cadastral (non indexé) : mille cinq cent quarante-cinq euros (1.545,00€) ;

ACTE DE BASE

Tel que ce bien est décrit dans l'acte de base reçu par le notaire Stephan BORREMANS, soussigné, le treize novembre deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre novembre suivant volume

8709 numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le bien est actuellement occupé.

Les acquéreurs déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien et, en conséquence, nous dispenser ainsi que les vendeurs d'en donner la relation aux présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs auront la propriété du bien vendu à partir de ce jour et en auront la jouissance par la perception du loyer à partir de ce jour.

Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous leurs droits et obligations vis-à-vis des locataires.

Les acquéreurs devront agir vis-à-vis de ces derniers conformément aux conventions écrites et verbales, aux lois et aux usages des lieux, sous réserve cependant des droits qu'ils pourraient faire valoir personnellement du chef de leur qualité d'acquéreurs.

IMPÔTS

Toutes les contributions, taxes et impôts généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien vendu seront payés et supportés par les acquéreurs à compter de ce jour.

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu la somme de quatre cent soixante-sept euros vingt-trois cents (467,23€) représentant la quote-part des acquéreurs dans le précompte immobilier de l'exercice deux mille sept calculé forfaitairement.

Dont quittance, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code Civil, le Notaire instrumentant est tenu de demander au syndic, par pli recommandé notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les acquéreurs déclarent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur le fait que conformément à cet article, ils sont tenus, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés par le paragraphe 1 sous les points 1°, 2° et 3°.

Les vendeurs supporteront :

- A. toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :
 - qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour;
 - que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.
- B. toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour ;
- C. les appels de fonds destinés au fonds de réserve à la double condition reprise au point A ci-avant soit remplie.

Les acquéreurs supporteront les charges ordinaires à compter des présentes.
Le décompte sera établi par les soins du syndic.

La quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part est remboursée aux vendeurs par les acquéreurs.

Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que les acquéreurs soit tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

ETAT DU BIEN

Le bien est transmis et accepté dans l'état où il se trouvait lors de la signature du compromis de vente entre parties, sans pouvoir donner lieu à indemnité ou diminution du prix à raison de la nature du sol et du sous-sol, de l'état des bâtiments, des vices de constructions apparents ou cachés ou pour cause d'erreur dans les indications cadastrales, les limites et mesures de longueur et de contenance dont la différence avec celle que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

STATUT IMMOBILIER

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions résultant de l'acte de base précité suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dans lequel se trouve le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans ledit acte de base dont ils reconnaissent avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement. Les vendeurs subrogent les acquéreurs, qui déclarent accepter, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien qu'ils ont acquis par les présentes. Les acquéreurs s'obligent, en outre, à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires en conformité dudit acte.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base précité et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

SERVITUDES

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives dont il peut être avantagé et avec toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il peut être grevé.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que.

A ce sujet, les vendeurs font observer que leur titre de propriété, étant l'acte reçu par le Notaire Stephan BORREMANS, et le Notaire Patrick DE MEYER, à

Molenbeek-Saint-Jean, du dix-huit mai deux mille dont question dans l'origine de propriété qui précède, mentionne les conditions spéciales suivantes :

« Conditions particulières imposées par la "Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale".

1) Conditions d'accès

La Société (l'acquéreur) s'engage à respecter elle-même (lui-même) et/ou à faire respecter par ses acquéreurs ou locataires les "conditions d'accès" qui sont imposées à la SDRB par le chapitre II de l'arrêté du Gouvernement du dix juin mil neuf cent nonante-neuf intégralement transcrit ci-dessous (les montants en Euro ont été rajoutés par la SDRB, ainsi que la remarque entre (Il est toutefois précisé que, contrairement à ce qui est prévu aux articles 4, § 1er, al.2, et 9, § 2, al. 1er, constitue une condition essentielle de la vente la remise, dans les 30 jours de la signature du compromis, d'une copie de l'avertissement extrait de rôle portant sur les revenus de l'avant-dernière année de l'acquisition ainsi que d'une attestation de l'enregistrement confirmant que l'acquéreur ne dispose pas de biens immobiliers dont le revenu cadastral est supérieur à 30.000 F (743,68 Eur.)

Les logements vendus par la SDRB le sont à un prix inférieur à leur prix de revient, parce qu'ils bénéficient d'une subvention financée par la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette subvention, équivalente à trente pour cent (30%) du prix de vente subventionné, devra être remboursée à la Région en cas de non respect des conditions d'accès.

CHAPITRE II. - Conditions d'accès

Conditions à remplir par les acquéreurs "investisseurs"

Art.3. *Si la SDRB vend des logements à des acquéreurs "investisseurs", elle est tenue d'exiger de ces acquéreurs qu'ils prennent l'engagement de faire respecter pendant un délai de dix ans par leurs propres acquéreurs ou locataires les conditions énoncées respectivement aux articles 4 et 6 ci-après.*

Pendant le même délai de dix ans, la SDRB doit exiger des acquéreurs "investisseurs" qu'ils s'engagent à respecter les conditions suivantes:

1° les acquéreurs ne pourront revendre les logements précités à un prix supérieur au prix consenti par la SDRB, conformément à l'article 2, alinéa 1 ou 2 [c'est-à-dire, en principe, trente-cinq mille francs (35.000 F) (867,63 EUR) par mètre carré], majoré des intérêts au taux légal calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte;

2° Les acquéreurs ne pourront exiger de leurs locataires un loyer (charges non comprises) qui dépasse un revenu annuel de six virgule cinq pour cent (6,5 %) indexé à partir de la date du premier acte authentique de vente et calculé sur le prix de vente subsidié (frais d'acte, TVA et enregistrement inclus) du logement concerné.

Conditions à remplir par les acquéreurs "occupants"

Art.4. § 1 er *La SDRB ne peut vendre un logement qu'aux acquéreurs qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-dessous et qui apporteront les preuves justificatives nécessaires.*

La remise d'une attestation de l'enregistrement et d'une copie d'un avertissement extrait de rôle conformes respectivement aux points 1°, 2° et 3° ci-dessous au plus tard le jour de l'acte authentique constitue une condition suspensive de la vente.

Ne peuvent acquérir un logement que les acquéreurs occupants qui:

1° ne disposent pas à la date de l'achat, de biens immobiliers en Belgique dont le revenu cadastral global non indexé est supérieur à trente mille francs (30.000 BEF) (743,68 EUR);

2° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

3° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (37.184,03 EUR), majoré de cent quarante mille francs (3.470,51 EUR) pour la première personne à charge et de septante mille francs (1.735,25 EUR) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième ; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante ;

4° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux achetés dans les six mois de l'acte d'acquisition et à y résider durant un délai de dix ans après cet acte, ou à les revendre selon les modalités fixées au point 5° du présent article;

5° s'engagent, en cas de revente du bien dans le délai de dix ans prédéfini, à l'offrir par priorité à la SDRB qui aura pendant soixante jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant le prix de vente subsidié (frais d'acte, droits d'enregistrement et taxe sur la valeur ajoutée inclus), majoré des intérêts légaux et, si la SDRB ne fait pas usage de cette faculté, à le revendre au prix prévu par l'article 3, alinéa 2, 1°, à un acquéreur investisseur ou occupant dans les conditions des articles 3 et 4.

§ 2. Avant l'expiration du délai de dix ans, la SDRB pourra autoriser les acquéreurs occupants qui en font la demande écrite et motivée à louer le logement acquis moyennant les mêmes conditions que celles indiquées à l'article 3, alinéa 2, 2°, et à l'article 6.

§3. A défaut pour la SDRB d'avoir trouvé des acquéreurs en nombre suffisant dans les six mois qui suivent la date du constat de fermeture du gros oeuvre, le revenu visé au § 1 er, 3e alinea, peut être majoré de cent mille francs (2.478, 94 Eur) par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Au terme d'une nouvelle période de trois mois et toujours à défaut d'avoir trouvé les candidats en nombre suffisant, une nouvelle majoration de cinquante mille francs (1.239, 47 Eur) pourra être autorisée par le Gouvernement sur proposition spécialement motivée du conseil d'administration de la SDRB. Cette majoration peut être renouvelée suivant les modalités, jusqu'à épuisement du stock de logements.

§4. Pour autant que le §3 précédent ne soit pas d'application, le conseil d'administration de la SDRB peut octroyer une dérogation quant à une seule des conditions figurant ci-dessus au § 1 er, 1° et 3°, pour une partie des logements d'un projet ne dépassant pas dix pour cent de l'ensemble de ceux-ci.

Délai de dix ans

Art.5 *Le délai de dix ans susmentionné aux articles 3,4,7,8 et 9 prend cours au moment de la signature de l'acte authentique de vente d'un logement par la SDRB, quand il s'agit de logements terminés.*

En cas de vente de logements sur plan ou en construction, le délai de dix ans prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives du logement concerné (remise des clés).

En cas de revente d'un logement durant le délai de dix ans, le nouvel acquéreur n'est tenu de respecter les conditions que durant le temps d'expiration de ce délai.

Conditions à remplir par les locataires

Art.6. La SDRB est tenue de louer les logements uniquement à des locataires qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-après et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

Ne peuvent louer un logement que les locataires qui :

1° sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;

2° n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédent l'année du bail d'un revenu net imposable supérieur à un million cinq cent mille francs (37.184,03 EUR), majoré de cent quarante mille francs (3.470,51 EUR) pour la première personne à charge et de septante mille francs (1.735,25 EUR) pour chaque personne à charge à partir de la deuxième ; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante ;

3° s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.

Art.7. La SDRB devra insérer dans ses contrats de vente, une clause en vertu de laquelle tout acheteur est redevable à la Région de Bruxelles-Capitale du remboursement d'une somme équivalente à trente pour cent du prix payé à la SDRB, augmenté du taux légal, calculé depuis la passation de l'acte authentique d'achat et représentant la quote-part de subside affecté à son logement, au cas où, avant l'expiration du délai de dix ans: 1° il vend ce(s) logement(s) à des acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 4 ou le(s) loue à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article 6;

2° il ne respecte pas les conditions de prix de vente ou de location prévues à l'article 3,3e alinéa.

Art.8. Durant le délai de dix ans, les conditions énoncées au présent chapitre II devront, selon le cas, figurer dans les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location.

Ces mêmes documents mentionnent que c'est la région de Bruxelles-Capitale qui finance le subside sur le prix d'achat des logements.

Contrôle du respect des conditions d'accès

Art.9. La SDRB doit exiger de ses acquéreurs qu'ils s'engagent à respecter contractuellement les conditions suivantes:

§ 1 er En cas de revente

Tout acquéreur est tenu d'inviter son notaire à notifier à la SDRB un projet d'acte de vente d'un logement subsidié qui interviendrait avant la fin du délai de dix ans prédéfini.

§2. Dans le chef de l'acquéreur/occupant

Au plus tard à la signature de l'acte de vente, l'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB copie de son avertissement-extrait de rôle et une attestation de l'enregistrement. L'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la SDRB un certificat de domiciliation dans les six mois du point de départ du délai de dix ans précité ou dans les six mois du nouvel acte authentique, en cas de revente.

Cette obligation se renouvelle d'année en année, à la demande de la SDRB. L'acquéreur/occupant qui aura obtenu l'accord de la SDRB pour louer son logement conformément à l'article 4,§2 est tenu de se conformer aux obligations énoncées au §3.

§3. Dans le chef de l'acquéreur/investisseur

L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur une copie de

l'avertissement-extrait de rôle de ce dernier pour le jour de la signature du bail. Il est tenu d'envoyer à la SDRB ce document ainsi qu'une copie du bail dans le mois de la signature. L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur que celui-ci transmette à la SDRB un certificat de domiciliation dans le mois de la prise de cours du bail. Cette obligation se renouvellera annuellement à la demande de la SDRB.

L'acquéreur/investisseur est averti que la SDRB se réserve le droit de vérifier directement auprès des locataires le respect du loyer maximum autorisé."

A ce sujet, la SDRB a répondu par lettre datée seize juillet deux mille sept qu'elle ne souhaitait pas exercer son droit de préemption.

Les acquéreurs, subrogés pleinement et sans restriction aucune, aux droits et obligations des vendeurs, devront les subir, les faire valoir ou les contester à leurs frais, risques et périls et sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits.

ASSURANCES

En ce qui concerne les assurances, les acquéreurs devront se conformer aux stipulations du statut immobilier y relatives, les vendeurs déclarant n'avoir contracté personnellement aucun contrat d'assurance quant au bien vendu.

URBANISME

1. En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé le vingt-et-un mai deux mille sept à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du onze juin suivant, la Ville de Bruxelles a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

« Pour le territoire où se situe le bien :

- en ce qui concerne la destination :

** Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :*

- En zone d'intérêt régional ;

- En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

** Il existe un plan particulier du sol*

Approuvé par Arrêté Royal du 07/07/1970 (n° 40-31biz)

(sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes)

- en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres i à VIII ;

- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- **en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**
A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.
- **en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**
A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

- autres renseignements :

- * Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- * Le bien n'est ni classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement ;
- * Le bien n'est pas situé dans un site classé ;
- * Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle ;
- * suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme».

2. Les vendeurs déclarent que le bien objet des présentes 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 le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.
Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites et qu'il n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de réméré.
Le vendeur déclare en outre que l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement, le tout, conformément à l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du quatre mars mil neuf cent nonante trois, relative à la conservation du patrimoine immobilier.

4. Les parties déclarent être parfaitement informées du fait que le Code du Logement Bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

En outre, les parties déclarent avoir été éclairées quant aux dispositions dudit Code du Logement en ce qui concerne les certificats de conformité, les attestations de conformité et le droit de gestion publique des logements.

Ce Code impose, entre autres, la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois sous la référence 2003031-454. En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

A cet égard, les vendeurs déclarent que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location nécessitant un certificat dont question ci-dessus et ils déclarent n'avoir reçu aucune proposition quant à l'exercice du droit de gestion publique, dont question dans ledit Code.

5. Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, dans le respect d'un permis d'urbanisme.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique concernant le bien vendu et ne pas avoir connaissance de litiges avec des architectes, entrepreneurs ou voisins. Pour autant que cette déclaration ait été faite de bonne foi par les vendeurs, les acquéreurs prennent à leur charge tous les risques éventuels, tous les dommages, ainsi que tous les frais qui peuvent en résulter, et déclarent que les vendeurs ne sont pas tenus de s'en porter garants. Les vendeurs subrogent les acquéreurs dans tous les droits et obligations des vendeurs pour ce qui concerne la garantie décennale des entrepreneurs et architectes.

6. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'Ordonnance datée du treize mai deux mille quatre relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale et de ses arrêtés d'exécution du neuf décembre deux mille quatre.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance :

- le bien vendu n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, et ne constitue pas au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent ;
- qu'il n'existe pour le bien vendu aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.
- qu'aucun établissement n'est ou n'a été établi ni aucune activité n'est ou n'a été exercée sur le bien objet du présent acte, pouvant engendrer une pollution du sol.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

DECLARATIONS DIVERSES DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent :

- que le bien présentement vendu n'a pas, dans les cinq ans précédant les présentes, fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation;
- que, dans les deux ans précédant les présentes, aucun fonctionnaire de l'Administration du cadastre n'a visité l'immeuble présentement vendu en vue de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajouts éventuellement faits audit immeuble;
- qu'ils ne sont et n'ont pas été faillis et/ou frappés d'une mesure d'interdiction, ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil ou administrateur judiciaire, et d'une manière générale avoir leur pleine capacité civile et ne pas être désaïssi de tout ou partie de l'administration de ses biens.
- qu'aucune procédure de médiation de dettes n'est en cours leur concernant.

PRIX

Après avoir reçu lecture par le notaire Boelaert, soussigné, de l'article 203, premier alinéa, du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de [REDACTED]

- ✓ Les vendeurs reconnaissent avoir reçu ce prix des acquéreurs ce jour.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées ou à délivrer pour le même objet.

Le notaire Boelaert, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro [REDACTED]

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, les vendeurs ayant été avertis par le notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire Boelaert, soussigné, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des vendeurs et acquéreurs au vu d'un de leurs documents officiels d'état civil à savoir leur carte d'identité. En outre les parties ont marqué leur accord quant à la mention de leur numéro du registre national dans le présent acte ainsi que dans toutes les copies et les extraits qui en seront rédigés.

DECLARATIONS EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

[REDACTED]

DECLARATIONS FISCALES

- 1) L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant, quant aux dispositions légales relatives à certaines réductions et abattements en matière de droits d'enregistrement prévus par ledit Code et il déclare ne pas être dans les conditions afin d'en bénéficier.
- 2) L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire, soussigné, de l'existence de primes à l'acquisition, à la rénovation et/ou à la transformation de biens immobiliers, ainsi qu'à la réduction de précompte immobilier.
- 3) Le vendeur reconnaît que le notaire, soussigné, a attiré son attention sur les dispositions légales relatives à la plus-value réalisée lors de la transmission du bien.

DROITS D'ECRITURE

Les droits d'écriture d'un montant de cinquante euros (50,00€) ont été payés, sur déclaration du Notaire Marc BOELAERT.

