

Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)	Abattement (O/N)
	1 ^{er} bur enr Bruxelles 5	O	O

NM : 2018/2197
Rép. 2019/55994

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le onze mars

Devant Nous, **Maître Gérard INDEKEU**, Notaire associé faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE numéro 0890.388.338, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 126

ONT COMPARU :

D'une part :

Ci-après dénommé "le vendeur"

Et

D'autre part :

Ci-après
"l'acquéreur"

dénommés

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

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

- A concurrence de la totalité en pleine propriété du bien 1/ décrit ci-après pour les
- A concurrence de la totalité en usufruit du bien 2/ décrit ci-après pour
- A concurrence chacune de 50 % en nue-propriété du bien 2/ décrit ci-après pour

DESCRIPTION DU BIEN

1. COMMUNE D'IXELLES – PREMIERE DIVISION

Dans une maison d'habitation, sur et avec terrain, sis rue de Stassart, 91 et cadastrée selon titre section A numéro 360 V pour une superficie de 1a 30ca et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro parcellaire 0360VP0000 pour la même superficie :

Le LOT 3 étant le duplex sis au deuxième et troisième étage, repris sous l'identifiant parcellaire **A360V5P0003** et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au niveau du deuxième étage : la cage d'escalier avec l'escalier à partir de la première marche au-delà du palier du premier étage et menant jusqu'au troisième étage, le palier, un living, une cuisine, un WC à l'entresol entre le deuxième et troisième étage

Au niveau du troisième étage : la cage d'escalier avec l'escalier menant au deuxième étage, le palier, un WC, un hall de nuit, une chambre 1 avec sa salle de douches, une chambre 2 avec sa salle de bains

b) La jouissance privative et exclusive :

Du toit plat sis au niveau du deuxième étage à charge d'entretien

c) En copropriété et indivision forcée :

Trois cent vingt-six/millièmes (326/1.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, en date du 19 juin 2017, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le six juillet suivant, formalité 51/T/06-07-2017/07041.

Revenu cadastral non indexé : huit cent soixante et un euros (861,00 €)

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

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

L'acquéreur déclare qu'il n'a pas financé la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

Registre de gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que le bien objet de la présente vente n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur

d'un tiers, de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

ORIGINE DE PROPRIETE

N°	Description	M
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède ; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS – CHARGES

L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble prédécrit à partir de ce jour.

En ce qui concerne le bien sub 1/

Le bien est libre d'occupation et vide de tout mobilier.

L'acquéreur en a la jouissance par la prise de possession réelle à compter de la signature des présentes.

En ce qui concerne les biens sub 2/

L'acquéreur en aura la jouissance au plus tard un an après le paiement du solde du prix dont question ci-après, le vendeur s'engageant formellement à le rendre libre de toute occupation et vidé de son contenu au plus tard à cette date. Cette occupation du bien par le vendeur est tolérée gratuitement, à l'exception des consommations de gaz et d'électricité qui restent à charge du vendeur.

L'occupation du bien par le vendeur est tolérée à titre précaire sans que la législation relative aux baux à loyer ne puisse être invoquée. Faute de libérer les lieux au plus tard un an après le paiement du solde du prix dont question ci-après, l'acquéreur sera autorisé à en faire expulser le vendeur par le premier huissier de justice à ce requis, qui se fera assister au besoin de la force publique ; expulsion qui aura lieu sur base d'une grosse de l'acte de vente notarié, sans qu'aucun recours devant les tribunaux ne soit nécessaire.

Le vendeur s'engage, en outre, pour la durée de son occupation : a) à faire couvrir les risques inhérents à son occupation par une assurance appropriée et transmet ce jour à l'acquéreur une copie de la police d'assurance et b) à occuper le bien vendu « en bon père de famille » et à éviter tout acte pouvant porter préjudice à l'acquéreur, en répondant également des personnes dont il aurait éventuellement la responsabilité.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare 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.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, à savoir la somme de 2074,28 €. Dont quittance.

CONDITIONS GENERALES

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

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend à ce jour, bien connu de l'acquéreur.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

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 du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance de l'existence de vices cachés.

2. Garantie décennale

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

3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires 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 ou de l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le bien vendu. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

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

4. Contenance

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

Les 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.

5. Assurance

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 pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

6. Contrats de raccordement

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

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

DISPOSITIONS REGIONALES **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à la convention de la vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.)

sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement auprès du service de l'Urbanisme de la Commune.

2. Dispositions légales – Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 (ou CoBAT), il a été demandé à la Commune d'Ixelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans ses réponses du 12 juin 2017 et 19 avril 2017, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

- Pour le bien sis rue de Stassart, 91

« 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires :

Plan régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- Zone d'habitation

Plan particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 25 (approuvé par Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale 3 décembre 1992)

Le bien n'est pas repris dans un lotissement

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- Du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 3 mai 2001)
- Du Règlement Régional d'Urbanisme (ARGBC du 21 novembre 2006)
- Du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles
- Du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 25 (AGRB 3 décembre 1992)

1.3. L'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

1.4. 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

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé

1.6. L'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée

1.7. Un plan d'alignement

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par les Arrêtés Royaux suivants : Arrêté Royal du 27.08.1861, 21.02.1863, 04.10.1865, 30.08.1871

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien est situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (ZRU 2016) définie par l'Arrêté Royal du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 10 novembre 2016.

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la LOI du 12 avril 1965.

2. RENSEIGNEMENTS SPECIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme :

N°	Décision	Date	Objet
2014/431-95/91 (LVD)	Délivrer sous conditions	16/11/2015	Diviser une maison unifamiliale en trois logements avec extension arrière jusqu'au premier étage et lucarnes en toiture arrière
2016/343-95/91 (LVD/VM)	En cours d'instruction		Régulariser des travaux effectués non conformément au PU n°2014/431-95/91 notamment l'extension du sous-sol et la création d'un cour anglaise, l'extension du logement du rez-de-chaussée en sous-sol en supprimant les caves et les locaux communs, la rehausse de l'annexe et le remplacement des chassis en bois par du PVC
1892/306-95/91	Délivrer	16/10/1892	Construction d'une maison
1939/144-95/91	délivrer	03/04/1936	Construction de WC suspendu à la façade postérieure

2.2. Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis d'urbanisme n°2014/431-95/91

Bâtiment	Localisation	Nbre	Utilisation	Remarque
Bâtiment	Sous-sol	2	Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)	Caves privatives (numérotées de 1 à 3)
				Locaux communs (1 local poubelles, 1 local entretien)
	Sous-sol et rez-de-chaussée	1	Logement	Duplex 1 chambre

	1 ^{er} étage	1	logement	2 chambres
	2 ^{ème} étage et combles	1	Logement	Duplex 2 chambres

Le Bâtiment compte 3 logements

2.3. Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal n°29/2015 dressé en date du 03/06/2015 pour le plancher ainsi que pour les poutres de soutien se trouvant entre le RDC et le « -1 » ont été enlevées sur toute la surface du hall d'entrée (+- 10 m²) ainsi que dans la pièce se trouvant en prolongation de ce hall d'entrée (+- 18 m²). Les supports de soutènement de l'escalier ont été enlevés.

Le bien a fait l'objet d'un procès-verbal n°2016/57 dressé en date du 14/09/2016 pour le remplacement des châssis en façade en PVC, au lieu du bois pour le remplacement de certains planchers et escaliers faisant l'objet de PV XL 29/2015, sans avoir obtenu la régularisation pour la rehausse du mur mitoyen de +- 25 cm, du côté du bâtiment n°89, pour les deux lucarnes en façade avant sont plus hautes d'au moins 30-40 cm, pour les pierres bleues sur le trottoir, devant les châssis du sous-sol ont été placés à +- 20 cm dans le trottoir, par la privatisation de l'espace public. »

«1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien

2.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires :

Plan régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- Zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Le bien n'est pas repris au Plan Particulier d'Aménagement du Sol

Le bien n'est pas repris dans un lotissement

2.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- Du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 3 mai 2001)
- Du Règlement Régional d'Urbanisme (ARGBC du 21 novembre 2006)
- Du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles

2.3. L'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

2.4. 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

2.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé.

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de protection d'un bien classé

2.6. L'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée

2.7. Un plan d'alignement

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par les Arrêtés Royaux suivants : Arrêté Royal du 23.09.1843

2.8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (ZRU 2016) définie par l'Arrêté Royal du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 10 novembre 2016.

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la LOi du 12 avril 1965.

3. RENSEIGNEMENTS SPECIFIQUES

3.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme :

N°	Décision	Date	Objet
1874/0-230/52	Date d'instruction inconnue		Construction d'une maison
1900/427-230/52	délivrer	31/08/1900	Surélever l'annexe de la maison
1903/631-230/52	Délivrer	20/11/1903	Modifier la façade de la maison
1913/91-230/52	délivrer	13/03/1913	Établir un balcon à la façade de l'immeuble
1932/165-230/52	délivrer	27/05/1932	Transformer les annexes de la maison

3.2. Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Un courrier d'affectation du 11 février 2013, les relevés de compteurs Sibelga, la péréquation cadastrale de 1970 à 1975 :

Bâtiment	Localisation	Nbre	Utilisation	Remarque
Bâtiment principal	Sous-sol			Locaux communs
	Rez-de-chaussée	1	Logement	/
	1 ^{er} étage	1	Logement	/
	2 ^{ème} étage	1	Logement	/
	3 ^{ème} étage	1	Logement	/
	4 ^{ème} étage	1	Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)	Grenier

3.3. Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

Nous attirons cependant votre attention sur la lucarne située en toiture en façade avant qui n'apparaît pas sur l'orthophotoplan de 2004, de la lucarne en façade arrière qui ne correspond pas au permis de bâtir n°1932/165-230/52, à la terrasse située au niveau des combles qui n'apparaît pas dans le permis de bâtir 1932/165-230/52, ni dans un relevé de la

situation existante du 31 octobre 2012 et n'est pas conforme aux dispositions du Code civil n qui concerne les vues sur la parcelle voisine de droite.

Nous attirons également votre attention sur l'utilisation des combles (4^{ème} étage) en logement. Les preuves fournies pour reconnaître la division de l'immeuble (transmises le 31 octobre 2012), nos nos documents d'archives ne mentionnent de logement à ce niveau.

Ces modifications auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Le cas échéant, il y aura lieu, soit de remettre les lieux en pristin état, soit, d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme afin d'éventuellement régulariser la situation.

Dans le cas où une visite de contrôle serait effectuée et qu'une infraction est constatée, nous serons dans l'obligation de dresser un procès-Verbal d'infraction en urbanisme, dont l'original sera transmis au Parquet du Procureur du Roi et au Fonctionnaire Sanctionnateur qui statueront. »

Une actualisation desdits renseignements a été demandée par le notaire instrumentant à la Commune d'Ixelles

A ce jour, la Commune d'Ixelles n'a toujours pas répondu à cette demande, malgré l'expiration du délai légal de réponse de 30 jours. Les parties déclarent vouloir signer le présent acte sans attendre les nouveaux renseignements urbanistiques et décharge exprèsment le notaire instrumentant de toute responsabilité à ce sujet et quant à la situation urbanistique actuelle du bien.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

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 grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public.

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 de **logement**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est mentionné ci-avant, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, soit à défaut de ce permis, de ce certificat ou de cette déclaration, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, et à l'article 205/1 du CoBAT.

5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

6. Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

7. Division – Lotissement

Néant

8a. Droits de préemption conventionnel

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

8b. Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption d'application dans la région de Bruxelles-Capitale.

9. Environnement – gestion des sols pollués

Permis

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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf 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 Bruxelles Environnement 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..

Le Notaire instrumentant a demandé à Bruxelles-Environnement si le bien vendu est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut en date du 7 juin 2018. et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit, pour les deux parcelles : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

11. Certificat de performance énergétique

* Pour le bien sis rue de Stassart, 91

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170102-0000368920-01-6 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Karim Murtada le 2 janvier 2017 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D+
- émissions annuelles de CO2 : 32

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq, lequel stipule:

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.»

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare qu'il a effectué dans les parties privatives du bien vendu depuis le premier mai deux mil un des actes ou travaux qui rentrent dans le champs d'application de l'Arrêté Royal précité. Il remet présentement ledit dossier à l'acquéreur qui le reconnaît.

L'acquéreur reconnaît être avertit quant à 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 informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés,

notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés. (article 36).

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Conformément à l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques, publié au Moniteur Belge du vingt avril deux mil six, en vigueur à partir du premier juillet deux mille huit, le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1er octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acheteur le procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension effectué par ELECTROTEST en date du 7 juin 2017 et 11 mars 2016.

Lesdits procès-verbaux constatent que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur les exemplaires originaux desdits procès-verbaux.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

ACTE DE BASE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions des actes de base prérappelé.

Lesdits actes de base ont été commenté par le Notaire instrumentant à l'acquéreur qui reconnaît en avoir reçu présentement un exemplaire. Les parties déclarent bien les comprendre et vouloir s'y soumettre.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant desdits actes, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements.

Tous les 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 cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE

Le vendeur déclare que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement.

Dans cette mesure, le notaire instrumentant, n'a pu se conformer à l'article 577-11, § 2, du Code civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

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 :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, 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 qui auraient été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ayant eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

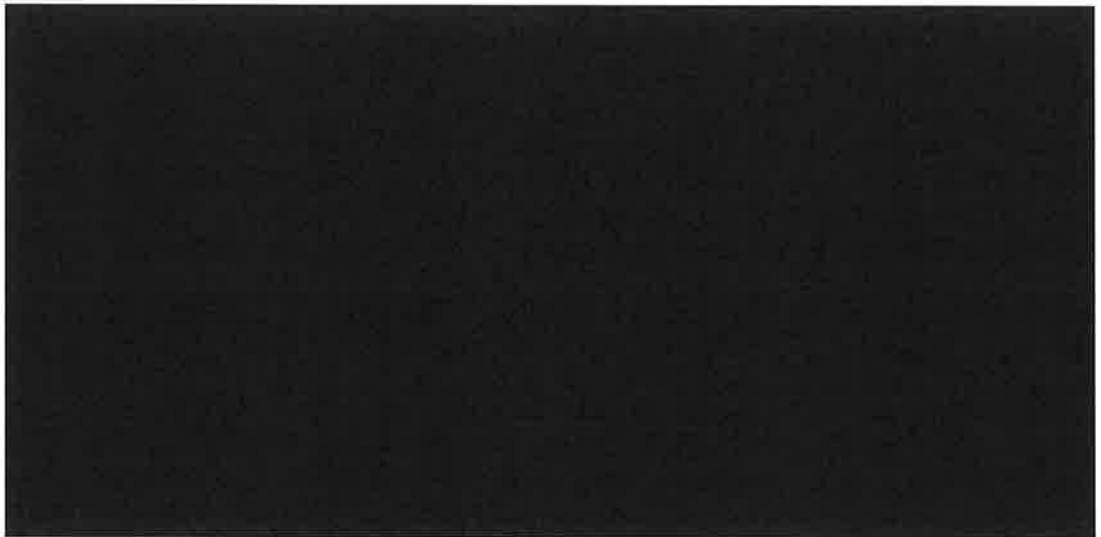
3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- 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.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien vendu, de citerne à mazout commune.

PRIX





té)

CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NUS-PROPRIETAIRES

Les acquéreurs conviennent en outre de ce qui suit :

1. Le nu-proprétaire renonce à faire dresser un état des lieux et un inventaire à l'occasion de la présente constitution d'usufruit et dispense l'usufruitier à donner caution.

2. En ce qui concerne leurs futures relations en tant qu'usufruitier et nus-proprétaires, les parties conviennent de faire référence à l'arrêt de la Cour de Cassation du vingt-deux janvier mil neuf cent septante stipulant notamment ce qui suit : « Si le Code Civil a donné dans l'article 606, une énumération limitative des grosses réparations qui sont à charge du nu-proprétaire, il n'a toutefois pu avoir en vue que les réparations à des bâtiments servant aux usages ordinaires de la vie d'alors. Les grosses réparations sont les gros travaux de rétablissement et de reconstruction, ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble, qui revêtent un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital ».

3. L'usufruitier aura le droit de faire à l'immeuble acquis et à ses frais, telles augmentations ou améliorations que bonnes lui semblera, lesquelles resteront à la cessation de l'usufruit la propriété du nu-proprétaire, sans aucune indemnité.

4. L'usufruitier acquittera pendant toute la durée de son usufruit toutes les charges annuelles généralement quelconques, notamment les impôts et contributions, primes d'assurances etcetera, de manière à ce que le nu-proprétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

5. Chaque acquéreur s'engage en outre à ne pas aliéner, hypothéquer ou donner en location pour plus de neuf ans, sa part dans le bien acquis et de ne pas en déplacer le contenu, sans l'autorisation expresse des autres et ceci aussi longtemps que la présente convention entre usufruitier et nu-proprétaire restera d'application.

6. L'usufruit est réversible sur la tête de l' »poux survivant.

FRAIS

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

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

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la loi organique sur le Notariat, les Notaires soussignés déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, les Notaires soussignés certifient les noms, prénoms, lieu et date de naissance, domicile sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Dûment informé de la possibilité de prendre une garantie sur le bien en vue du paiement du solde dû, le vendeur dispense formellement l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leurs demeures ci-dessus indiquées, à l'exception de l'acquéreur qui fait élection de domicile à Ixelles, rue de Stassart, 91.

DECLARATIONS FISCALES

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent:

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et des sanctions qui s'y attachent en cas de refus de renseignements ou de communication de renseignements inexacte.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée
- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 dudit Code;
- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui réponde aux conditions résumées ci-dessus;
- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

c. de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur a déclaré ne pas se trouver dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par ledit article.

d. de l'article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur a déclaré ne pas se trouver dans les conditions requises pour 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 l'immeuble qui empêchait l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

e. Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

f. Après avoir été informé des dispositions contenues dans l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur sub 1/ déclare à ce propos pouvoir bénéficier dudit abattement en ce qui concerne l'achat du bien sis rue de Stassart 91.

A cet effet, l'acquéreur déclare :

1. qu'il n'est pas propriétaire et n'était pas propriétaire à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement) ;
 2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;
 3. qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans ledit bien ;
 4. que la base imposable pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros ;
 5. qu'il est parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier de cet abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition en cours à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
 6. que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées ;
 7. que s'il a bénéficié d'une de ces réductions, toutes les personnes visées sous le terme « acquéreur » seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;
- À cette même fin, l'acquéreur déclare sur l'honneur qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation et cave pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et qu'il veillera, le cas échéant, à corriger au plus vite tout élément porté à leur connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction leur soit octroyée.
- Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur les premiers 175.000 €.

g. En ce qui concerne l'occupation du bien sub 2/ à titre précaire par le vendeur, les parties déclarent valoriser cette occupation à sept cent cinquante euros par mois et cette valorisation est incluse dans le prix de vente ci-avant mentionné.

DECLARATIONS FINALES

Chaque Comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
 - qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
 - qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

A la date préindiquée.

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9, paragraphe 1er alinéas 2 et 3, de la loi organique du Notariat. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêts manifestement contradictoires et que toutes les conditions reprises dans le présent acte sont égales et qu'ils les acceptent. Les comparants confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement. Les parties déclarent, en outre, 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.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

CERTIFIÉE CONFORME

