

VENTE/CV

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

Le jeudi vingt-huit avril.

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire de résidence à Bruxelles, et Maître Herman WYERS, notaire de résidence à Koekelberg.

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:



Ci-après dénommée invariablement "**l'acquéreur**".

Les parties comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles.

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques et autres droits réels à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, la pleine propriété, des biens suivants, **pour la totalité en pleine propriété pour son compte propre :**

Commune de JETTE – quatrième division

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence HORTA », situé à l'angle du **Mail du Topweg 2** et de la **rue Vanderperren 31**, construit sur un terrain cadastré, selon titre et extrait cadastral daté du 10 mars 2016, section D, numéro 72 R 2 (partition cadastrale P0001), pour une superficie de sept ares soixante-cinq centiares (7a 65ca) :

L'appartement dénommé « C2 », situé au deuxième étage, à gauche en face de l'entrée latérale, lorsqu'on le regarde de la rue (partition cadastrale P0029), et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains, water-closet, débarras, living avec cuisine et accès vers la terrasse, terrasse et chambre 1 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-trois/dix-millièmes (283/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base, avec règlement de copropriété, dressé par le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, le 29 novembre 2004, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-07/12/2004-15562, et à l'acte de base modificatif reçu par le notaire André PHILIPS, prénommé, en date du 23 juin 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-25/08/2005-11379.

Ci-après dénommés « *le bien* » ou « *les biens* ».

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.

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ



L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS

La présente vente a, en outre, été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes:

1. Occupation - Propriété - Jouissance - Taxes

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à compter de ce jour. Il en aura la jouissance par la **prise en possession réelle et effective** à compter de ce jour, le vendeur déclarant que ledit bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier. L'acquéreur supportera toutes les contributions, impôts et taxes généralement quelconques grevant le bien vendu, *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 paie ce jour au vendeur sa quote-part de précompte immobilier de l'année en cours, soit la somme transactionnelle et forfaitaire de **six cent quatorze euros nonante-six cents (€614,96)**. Dont quittance. 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 s'engage à les acquitter au plus tard ce jour.

2. Etat des biens - Superficie - Garanties - Servitudes

Le bien est vendu dans l'état dans lequel il se trouvait le jour de la signature de la convention initiale de vente, bien connu de l'acquéreur, avec tous les vices apparents ou cachés. Le vendeur atteste qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé ni de mérule, ni de vices cachés.

Le vendeur déclare en outre que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption (à l'exception des droits de préemption légaux éventuels), d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré, et qu'il n'a pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire.

Le bien est également vendu :

- avec tous droits et avantages y attachés, notamment avec toutes garanties décennales et autres pouvant éventuellement subsister ;
- sans garantie pour les contenances susindiquées; toute différence éventuelle en plus ou en moins avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification de prix ni recours contre le vendeur;
- sans garantie pour la description cadastrale donnée ci-avant à titre de simple renseignement;
- avec toutes les mitoyennetés éventuelles des murs et clôtures séparatifs, l'acquéreur étant à cet égard subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations, sans recours contre lui. A ce sujet, 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 et qu'aucune mitoyenneté ne reste due.
- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, 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 l'intervention du vendeur ni recours contre lui. A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a pas conféré de servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant figurer aux présentes et dans les statuts de l'immeuble, dont question ci-après. Il décline toute responsabilité quant aux

servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

3. 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.

4. Assurances

En ce qui concerne l'assurance tant des parties privatives que des parties communes, l'acquéreur devra continuer les polices collectives, conformément aux statuts de l'immeuble, à compter de ce jour.

5. Litiges- Procès- Opposition

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc.), ni envers des administrations publiques.

6. Insaisissabilité

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 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.

STATUTS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ

1. Statuts - Acte de base

Le bien présentement vendu fait partie d'un ensemble immobilier dont les statuts sont régis aux termes de l'acte de base, avec règlement de copropriété, dressé par le notaire André PHILIPS, à Koekelberg, le 29 novembre 2004, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-07/12/2004-15562, et de l'acte de base modificatif reçu par le notaire André PHILIPS, prénommé, en date du 23 juin 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-25/08/2005-11379. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdits actes et de leurs annexes, antérieurement aux présentes. L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions prises ou à prendre par les assemblées des copropriétaires. Il s'engage à en imposer le respect à tous propriétaires et intéressés ultérieurs et à tous occupants de ces biens. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, de l'acte de base modificatif et de leurs annexes, et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales.

2. Conditions spéciales

Le titre de propriété du vendeur ne contient pas de conditions spéciales.

3. Copropriété - Charges communes

a) Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours.

b) Charges extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés. Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le **9 mars 2016**. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes. Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 et 2 de l'article 577-11 du Code Civil sont à charge du vendeur, tel que prévu par la loi. L'acquéreur déclare également 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.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, l'acquéreur supportera :

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

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date cer-

taine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués préalablement à la signature du compromis de vente, soit avant le 11 janvier 2016. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur. Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 11 janvier 2016 et ce jour seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a eu lieu depuis le 11 janvier 2016.

Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

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

Informations :

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- l'association des copropriétaires est titulaire du numéro d'entreprise 0870.438.705.

Adresses futures

L'acquéreur déclare qu'il établira son domicile dans le bien présentement acquis (boîte 7).

Le vendeur déclare qu'il établira son domicile à 9400 Ninove, Kasseide 112.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du Territoire du neuf avril deux mille quatre, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Jette de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Le contenu de la réponse de ladite Commune de Jette, datée du **27 avril 2016**, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, est intégralement reproduit ci-après :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 10/03/2016 concernant le bien sis **Mail du Topweg 2 à Jette**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

A) Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : **zone d'habitation** ;
- du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : **PPAS N° 1 .05 du quartier Serkeyn approuvé par l'A.E. du 06/09/1990: zone d'habitation (strictement résidentielle)** ;
- du permis de lotir : **PL90 délivrés le 30/10/2001 et le 14/11/2002 (mêmes prescriptions que le PPAS)** ;

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

- à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien **N'est PAS repris** dans la liste Sint-Lukas et dans le projet d'Inventaire du patrimoine immobilier jettos du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction des Monuments et Sites ;

- le bien **NE se situe PAS** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement qui gère l'inventaire des sols pollués ;
- notre Administration n'a pas connaissance d'une éventuelle zone à risque d'inondation. Cependant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, par son arrêté du 24 septembre 2010, de désigner Bruxelles Environnement pour l'établissement de cartes des zones inondables et de risque d'inondation ;
- pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14) ;
- pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - www.klim-cicc.be).

B) La destination, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante : **logement**.

L'immeuble à appartements comprend 15 unités de logement réparties comme suit :

Etage	Destination	Situé à l'avant gauche face à l'immeuble	Situé à l'arrière gauche face à l'immeuble	Situé à droite face à l'immeuble
Rez-de-chaussée	3 logements	1 appartement 1 chambre	1 appartement 2 chambres	1 appartement 2 chambres
1 ^{er} étage	3 logements	1 appartement 1 chambre	1 appartement 2 chambres	1 appartement 2 chambres
2 ^e étage	3 logements	<u>1 appartement 1 chambre</u>	1 appartement 2 chambres	1 appartement 2 chambres
3 ^e étage	3 logements	1 appartement 1 chambre	1 appartement 2 chambres	1 appartement 2 chambres
4 ^e étage	3 logements	1 appartement 1 chambre	1 appartement 2 chambres	1 appartement 2 chambres

Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ce logement avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Jette (conseil communal du 27 janvier 1961) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

C) Les permis délivrés pour le bien et les infractions dont il serait grevé :

a) en ce qui concerne les infractions :

- Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

b) en ce qui concerne les permis d'urbanisme :

- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme **J.7670** délivré en date du **20/04/2004** pour "**la construction d'un immeuble à appartements**". Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. **Nous vous signalons que nous sommes toujours en attente de l'attestation de conformité du SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) telle que requise dans les conditions du permis d'urbanisme délivré.**

- En ce qui concerne les années précédentes, nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3^e étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec notre service Gestion du Territoire.

c) en ce qui concerne les permis d'environnement :

- Le bien fait l'objet d'un permis d'environnement de **classe 2** délivré en date du **18/12/2012 (valable jusqu'au 18/12/2027)** pour "**un parking couvert avec 19 emplacements et une chaudière au gaz**". Ce

permis est repris sous l'adresse rue Vanderperren 31.

- Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.50. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.50.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. »

Le vendeur aux présentes déclare que les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés aux articles 98 et 205/1 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.

PERMIS D'URBANISME – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Relativement au lot privatif dont le vendeur est propriétaire, ce dernier garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare que les biens sont actuellement affectés 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. L'acquéreur reconnaît avoir été informé lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la signature de ladite convention, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

ORDONNANCE RELATIVE À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare 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 du bien 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.

ORDONNANCE RELATIVE AU CODE DU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose 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. Ce code a été modifié par Ordonnance du onze juillet deux mille treize, publié au Moniteur Belge le dix-huit juillet deux mille treize (Erratum Moniteur Belge du vingt-six juillet deux mille treize). Le vendeur déclare que le logement faisant partie du bien vendu n'est pas frappé d'une interdiction à la location. Le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure de réaliser des travaux dans le bien vendu et déclare que celui-ci :

- 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 ».

RÈGLEMENT SUR LA PROTECTION DES ESPACES VERTS

Il est en outre attiré l'attention de l'acquéreur qu'en vertu du règlement sur la protection des espaces verts adopté par le Conseil d'Agglomération de la Région Bruxelloise le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq, nul ne peut supprimer ou réduire des espaces, jardins, jardinets ou parcs affectés à la végétation, ni abattre un arbre à haute tige, sans permis préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins du lieu où est situé l'arbre ou l'espace vert.

IMMEUBLES ABANDONNÉS

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du onze décembre deux mille un publié au Moniteur belge le vingt-deux décembre suivant réglant le droit de réquisi-

tion d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du deux janvier deux mille un, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

La présente vente a en outre été consentie sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption tant par la Région, les Communes, les Sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, publié au Moniteur belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mil trois — étant actuellement les articles 258 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT). Le vendeur déclare qu'à ce jour il ne lui a pas été notifié dans les formes prévues par l'Ordonnance que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption instauré par ladite Ordonnance, de telle sorte que ledit droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer à la présente convention.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

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).

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

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 **14 mars 2016** 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. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.* » Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

EXPROPRIATION

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet d'aucune procédure ou projet d'expropriation.

PRIMES & REDUCTIONS

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de :

* primes à l'acquisition, à la rénovation, transformation et construction ...

* réduction de précompte immobilier ou de participation par les communes aux crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du **27 mars 2007**, dressé par AIB-VINCOTTE, il a été constaté que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement.

L'attention de l'acheteur est attirée sur le 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 du 27 mars 2007. L'acheteur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal des mains du vendeur. Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, dans le mois des présentes, l'original ou un duplicata émis par l'entreprise AIB-VINCOTTE, du certificat du 27 mars 2007.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20151223-0000318885-01-3, et se rapportant au bien prédécrit, a été établi par Marine GOOD, le **23 décembre 2015**. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C+

- émissions annuelles de CO2 : 23

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

Un original du certificat est remis présentement à l'acquéreur.

TRAVAUX ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq

janvier deux mille un, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le premier mai deux mille un et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité. Interrogé à propos de l'existence d'un tel dossier, le vendeur a répondu **positivement** mais déclare toutefois ne pas avoir lui-même réalisé de travaux tombant sous son champ d'application depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté. Il s'engage à remettre, directement à l'acquéreur, dans le mois des présentes à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure qu'il a lui-même reçu du promoteur lors de son acquisition en 2007.

PRIX

[REDACTED]

TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Les parties reconnaissent avoir reçu du Notaire instrumentant, tous renseignements nécessaires sur l'application de la législation en matière de taxation de plus-value.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous frais, droits et honoraires résultant du présent acte de vente sont à charge de l'acquéreur. Toutefois, les frais qui ont trait à l'obligation du vendeur de délivrer le bien (extrait cadastral, renseignements urbanistiques, attestation du sol, certificat de performance énergétique, contrôle de l'installation électrique, etc.), sont à charge du vendeur.

DECLARATIONS PRO FISCO

1/ Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les articles 62, 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement. Ensuite de quoi, les parties ont déclaré ne pas remplir les conditions nécessaires pour pouvoir bénéficier des avantages y figurant.

2. Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement):

L'acquéreur demande par les présentes l'application de l'article 46bis du Code de l'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale).

1/ L'acquéreur déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;

2/ L'acquéreur s'engage à fixer sa résidence principale dans le bien présentement acquis endéans les deux ans à dater des présentes. Il déclare qu'il a connaissance du fait qu'il devra à cette fin se faire inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis présentement.

3/ L'acquéreur s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien présentement acquis pendant au moins cinq ans à compter de l'établissement de sa résidence principale dans le bien présentement acquis.

Pour l'application de l'article 46 bis, l'acquéreur déclare en outre que le bien présentement acquis n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation de sorte que l'abattement s'élève à soixante mille euros (60.000€).

DECLARATION FISCALE

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

ENVOI PIECES

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien acquis.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur demeure respective

préindiquée.

PRESCRIPTIONS LEGALES

Le notaire soussigné certifie, avec ses confrères éventuels:

1. au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels qu'ils figurent aux présentes, les numéros de registre national des comparants étant repris avec leur accord exprès.
2. avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Le vendeur déclare ne pas être assujetti à ladite taxe.

DISPOSITIONS FINALES

1. 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 (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- 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.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

3. Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement le projet du présent acte, plus de cinq (5) jours avant les présentes, en date du **13 avril 2016**, et déclarent que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner de manière approfondie.

DEVOIR DE CONSEIL

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt manifestement contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent. Ils 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 autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers, le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) », payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT ACTE EN MINUTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute des présentes revenant au Notaire DE DONCKER.

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 28-04-2016, répertoire 2016/0659

Rôle(s): 9 Renvoi(s): 0

[REDACTED]

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 28-04-2016, répertoire 2016/0659

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3

Le six mai deux mille seize (06-05-2016)

[REDACTED]

Approuvée la rature de
0mot(s) nul(s)
0ligne(s) nul(s)
0chiffre(s) nul(s)
0lettre(s) nul(s)
dans le présent acte

[REDACTED]

Réf. : 50-T-06/05/2016-05823

[REDACTED]

Le conservateur des hypothèques