

sulvant :

**C.1. DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE WATERMAEL-BOISTFORT - PREMIERE DIVISION**

Une parcelle de terrain sise **rue de la Pêcherie**, cadastrée suivant titre section D numéro 193 Y 3 pour une contenance de 1 are 33 centiares et suivant extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section D numéro 193 Y 3 P 0000, pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé d'après extrait : un euro (1, 00 EUR).

Ci-après qualifié(es) : "**LE BIEN**"

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.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

A l'origine et depuis plus de trente ans à dater

RECEVUE

titre qu'une expédition des présentes.

**C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

**C.2.1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

**C.2.2. Conditions particulières-servitudes-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 dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

#### **C.2.3. Contenance - Indications cadastrales**

La contenance sus exprimée 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.

#### **C.2.4. Propriété - Occupation - Contributions - Impôts**

L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance également à partir de ce jour par la libre disposition des lieux à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

#### **C.2.5. Assurances**

Pas d'application

#### **C.2.6. Compteurs**

Pas d'application

#### **C.2.7. Garantie décennale**

Pas d'application

### **C.3. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU**

#### **C.3.1. Urbanisme**

##### **C.3.1.1. Généralités**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

##### **C.3.1.2. 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 **terrain**. 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.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations ; **à cet égard, l'acquéreur déclare avoir pris tous ses renseignements auprès de la commune de Watermael-Boitsfort de sorte qu'il acquiert le bien dans son état actuel.**

#### **C.3.1.3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement.**

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

#### **C.3.1.4. Code du Logement**

Pas d'application.

#### **C.3.2. Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, droit de préemption ou droit de préférence au profit d'un tiers ou de rachat conventionnel.

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

#### **C.3.3. Statuts administratifs**

Conformément au Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, La Commune de Watermael-Boitsfort a délivré les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du **13 juin 2016**, la Commune de Watermael-Boitsfort a déclaré textuellement ce qui suit:

« 1° In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Visserijstraat gekadaastreerd D 193 y 3**, hebben we de eer U dit document te zenden. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

**Voor het gebied waarin het goed ligt.**

**Is de bestemming :**

- Gewestelijk bestemmingsplan : G.B. 03.05.01 : **Typische woongebieden**
- Bestemming plan : Gebied 10 « Rigerbosdal » EB. 01.04.93 : Gebieden van woningen-wegenis-bijgebouwen-koeren en tuinen  
Een afschrift van deze voorschriften wordt in bijlage toegevoegd.

**Zijn de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen :**

- Voorschriften van het hierboven vermelde : Gewestelijke bestemmingsplan-bestemmingsplan (het volledig exemplaar kan bij de dienst stedenbouw verkregen worden)
- De eigenaar zal de BWRO van 09/04/2004 en de Gewestelijk Stedengebouwkundige Verordening van 21/11/2006 moeten naleven.

**Is een eventuele onteigening**

- Tot op heden niet gekend bij het gemeentebestuur

**Zijn de andere inlichtingen :**

Rooilijn EB 01.04.1993

Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing van het G.O.P

Het goed bevindt zich niet in een perimeter waar het voorkoopprecht uitgeoefend wordt.

Geen inbreuk werd vastgesteld. »

L'acquéreur déclare avoir pris toutes informations à propos des prescriptions urbanistiques grevant le bien vendu et dispense le vendeur de toutes justifications complémentaires à cet égard.

Le vendeur déclare que le bien vendu 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 paragraphe 1 du COBAT ou nécessitant des autorisations préalables. 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.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique grevant le bien vendu.

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.

#### **C.3.3.1. FLUXYS**

Le(s) notaire(s) soussigné(s) attire(nt) l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.fluxys.com/belgium/fr-BE/TargetGroups/Notaries%20public.aspx> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le(s) notaire(s) soussigné(s) de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

#### **C.3.4. Environnement - gestion des sols pollués**

##### **C.3.4.1. 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).

##### **C.3.4.2. Sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

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 **2 juin 2016** (valable 6 mois) mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : *"Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van de betreffende perceel"*

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune pollution du sol susceptible d'entraîner un dommage à l'acquéreur ou à un tiers, ou qui pourrait entraîner une obligation d'assainissement, des limitations de jouissance ou toutes autres mesures que les autorités compétentes pourraient établir quant à ce.

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) attire(nt) également l'attention de l'acquéreur sur le fait que le respect des dispositions précitées ne garantit en rien le caractère non pollué du terrain.

**C.3.5. Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25/01/2001 entré en vigueur le premier mai deux mille un**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, le vendeur a déclaré que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

**C.3.6 Contrôle de l'installation électrique**

Pas d'application

**C.3.7. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pas d'application

**C.4. PRIX.**

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_

payable par l'acquéreur au vendeur comme suit :

- Antérieurement aux présentes, un montant de \_\_\_\_\_

- Par les présentes, un montant de \_\_\_\_\_

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE faisant double emploi avec toutes autres ayant pu être délivrées pour le même objet.

**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, lors de la transcription des présentes.

**Disposition sur le blanchiment d'argent**

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit des comptes numéros

**Frais**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des éventuels frais d'agence et des frais de délivrances qui restent à charge du vendeur.

**D. DECLARATIONS FISCALES**

**D.1. LE VENDEUR :**

**D.1.1 Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné toutes informations concernant les dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

**D.1.2. Taxation sur les plus-values - information :**

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition et d'un terrain dans les huit ans de la date d'acquisition.

**D.1.3. Assujettissement à la TVA**

Ensuite le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

a) de l'article 203 du code de l'enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

b) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur notre interpellation expresse, le vendeur déclare :



- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

#### **E.1. ELECTION DE DOMICILE ET CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou en leur siège social susindiqués.

Les notaires certifient l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les notaires certifient les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national et de leur carte d'identité.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, les notaires certifient les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire et représentants de société au vu de leur carte d'identité.

#### **E.2. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les parties reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* »

#### **F.2 DECLARATIONS DES PARTIES**

**1. Exécution :** Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

**2. Prise de connaissance :** Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du

présent acte, le que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

**3. Titre :** La partie acquéreuse déclare que l'expédition des présentes peut lui être envoyée à l'adresse actuelle mentionnée ci-dessus.

**4. Prime :** L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et 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, notaire.

**POUR EXPEDITION CONFORME**