

Droit d'écriture décla

" Jean-Pierre Marchant Notaire - Notaris "
Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée
480 avenue Brugmann - 1180 Bruxelles
TVA BE 633.881.043

Répertoire n° 2016/1068

Vente/ap

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

Le vingt-quatre novembre.

Devant Nous, Maître Jean-Pierre MARCHANT, notaire de résidence à Uccle-Bruxelles, à l'intervention de Maître Pablo DE DONCKER, notaire de résidence à Bruxelles,

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

lors.

Ci-après dénommés "le vendeur"

authentique la convention suivante directement intervenue entre elles.

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes VENDRE les biens suivants 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 :

COMMUNE DE SCHAERBEEK – Dixième division

Dans un immeuble à appartement dénommé « Résidence Les Lilas » sis rue **François-Joseph Navez, 33-37**, érigé sur une parcelle de terrain cadastré selon titre, section E numéro 124 K 21 pour une contenance de 1 are 24 centiares 80 décimilliaires, cadastré selon extrait cadastral récent section E numéro 124 V 21 P0000, pour une superficie de 1 are 25 centiares.

Un appartement « duplex » composé de :

1. L'appartement dénommé « LOT3 » portant le numéro parcellaire 124 V 21 P0003, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- Au niveau du deuxième étage : une chambre, une cuisine, un salon, une salle de séjour.

- Au niveau du palier entre le deuxième et le premier étage : une salle de bain, un water-closct.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (192/1.000è).

Revenu cadastral non indexé : 490,00 €.

2. L'appartement dénommé « LOT 4 » portant le numéro parcellaire 124 V 21 P0004, comprenant au niveau du grenier et du haut grenier:

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, deux pièces en façade avant, deux pièces à l'arrière avec mezzanine, une petite pièce.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent cinquante-trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (253/1.000è).

Revenu cadastral non indexé : 242,00 €.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base régissant l'immeuble dont ils font partie et dont question ci-après sous le titre "Statuts immobiliers - Acte de base".

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ**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 des biens vendus à dater de ce jour.

Les biens vendus sont libres d'occupation.

Il en aura la jouissance par la possession réelle et effective, à dater de ce jour.

Toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur lesdits biens seront supportées et payées par l'acquéreur à dater de ce jour.

La quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier du présent exercice est présentement payée par l'acquéreur au vendeur qui en donne quittance.

2. Etat des biens - Superficie - Garanties - Servitudes

Les biens sont vendus et cédés dans l'état où ils se trouvaient le jour où s'est formée la présente vente, bien connus de l'acquéreur qui n'en demande pas description plus détaillée et qui déclare les avoir visités et avoir pris et reçu toute information quant à leur situation, leur état et leur affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

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. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Les biens sont vendus :

- 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 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'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 à savoir l'acte de vente reçu par le notaire Pierre VAN DEN EYNDE, précité, en date du 6 avril 1999. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« L'acte de vente reçu par le notaire Etienne de Fays Genin, ayant résidé à Schaerbeek, en date du cinq mars mil neuf cent septante-neuf stipule textuellement ce qui suit :

« (...) **Conditions spéciales**

« Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins pour insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt ni aucune industrie mentionnée au tableau de classement annexé à l'Arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes. L'interdiction qui précède constitue une servitude en faveur des terrains que la société venderesse possède dans le rayon de deux cents mètres pour l'interdiction d'y élever des établissements désignés audit tableau sous la lettre A et de cent mètres pour ceux désignés sous la lettre B. Cette servitude s'éteindra par la vente que ferait la Société du Quartier Sainte-Marie, à Schaerbeek, des terrains auxquels cette servitude profite. Si dans l'acte de vente elle n'en a pas spécialement et par une clause particulière, accordé le maintien, et de même en cas de revente, de chaque parcelle constituant le fonds dominant, la même extinction aura lieu pour la parcelle vendue si le vendeur ne l'a pas maintenu la servitude. »

- Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Pierre Paeps, à Machelen, en date du deux juin mil neuf cent nonante huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques Bruxelles, le cinq juin mil neuf cent nonante huit, volume 12.621, numéro 16, les comparants ont vendu l'entrepôt sis à l'arrière de la maison sise rue François-Joseph Navez, 33/37, cadastré section E, partie du numéro 124/K/21, avec une superficie suivant mesurage de deux ares septante centiares.

Ce bien se trouve repris sous teinte rose sur le plan de mesurage dressé par Monsieur Robert Van Den Branden, géomètre à Machelen, le vingt février mil neuf cent nonante-huit, lequel plan est resté annexé à l'acte de base dont question ci-avant.

Ledit acte de vente du deux juin mil neuf cent nonante huit stipule textuellement ce qui suit :

« Sur le plan de mesurage du géomètre Van Den Branden dont question ci-avant est mentionné la note suivante :

« La zone G, H, J, K, G, ayant une largeur de 2,10 m et une hauteur libre de 3,80 m, est grevée d'une servitude de passage en faveur de la propriété arrière indiquée au plan par les lettres A;B;C;D;E;F;A. »

"Une note également rédigée par le géomètre Van Den Branden, prénommé, restera annexée au présent acte après signature "ne varietur"

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite note reprise in extenso dans l'acte de base précité ».

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 d'autre 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.

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 d'abonnements - Compteurs

Si les biens prédécrits sont abonnés aux eau, gaz et électricité, l'acquéreur devra continuer les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance.

Tous compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité qui se trouveraient dans les biens vendus, mais qui n'appartiendraient pas au vendeur, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

4. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de ce jour.

5. Litiges - Procès - Oppositions

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

STATUTS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ

1. Statuts - Acte de base

Les biens présentement vendus font partie d'un ensemble immobilier dont les statuts sont régis aux termes de l'acte de base avec règlement de copropriété et d'ordre intérieur reçu par le notaire Pierre VAN den EYNDE, précité, le 6 avril 1999, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 16 avril suivant sous la référence 50-T-

16/04/1999-04234.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit acte.

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.

2. Copropriété - Charges communes

Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :

- Charges extraordinaires :

Le vendeur déclare que la copropriété n'est pas organisée à ce jour, qu'il n'y a ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et qu'aucune assemblée générale ayant décidé l'exécution de travaux ne s'est encore réunie de sorte qu'il est impossible de se conformer à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code Civil. Les parties déchargent dès lors le notaire instrumentant d'interroger le syndic de l'immeuble à ce sujet. Les parties reconnaissent avoir été averties des conséquences de cette dispense en raison de l'impossibilité matérielle d'interroger 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.

Conformément à l'article 577-11, § 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 certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° 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.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la convention de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

- Assemblée générale future :

Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la convention de vente et la signature des présentes seront pour le compte exclusif de l'acquéreur pour autant que le vendeur ait communiqué à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se serait tenue entre la signature de la convention de vente et la signature des présentes. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve éventuel 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 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.

L'acquéreur déclare sera domicilié dans le bien acquis (boîte numéro 37/2).

Le vendeur déclare qu'il sera domicilié à 1020 Bruxelles, avenue des Pagodes 40.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la convention de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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

Information préalable

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du territoire du 9 avril 2004, le vendeur a demandé le 16 février 2016 à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Sur la base de la réponse de la Commune adressée le 2 mars 2016 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

« En ce qui concerne la situation planologique du bien :

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

**du Plan Régional d'affectation du Sol (arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, parut au moniteur belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone mixte ;*

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

-le Règlement Régional d'Urbanisme ;

-le Règlement Communal d'Urbanisme ;

-la voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.

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 se situe 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 l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

-en ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant ;

-en ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

-en ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

-en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

En ce qui concerne les actes d'urbanisme délivrés pour le bien :

*le bien a fait l'objet d'une autorisation délivrée en date du 17 juin 1903 en vue de construire une maison avec atelier.

*Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtir délivrée en date du 18 octobre 1918 en vue de « transformer les fenêtres du rez-de-chaussée de la maison ».

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 -2ème étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 – ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

En ce qui concerne l'affectation, 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 l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

Bâtiment à front de voirie :

- **Rez-de-chaussée**

***gauche** : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment arrière

***droit** : entrée carrossable

- **1^{er} et 2^{ème} étages** : 1 logement par étage

- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 2 logements

Bâtiment arrière :

- **Entièrement du bâtiment** : entreposage

En ce qui concerne les affectations, 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 de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations 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.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 26/11/2007 pour les infractions suivantes :

**travaux d'aménagement entraînant une modification du nombre de logements autonomes par la modification de l'affectation du bâtiment arrière (+/-96m²) (affectation : dépôt)*

**en façade arrière (rez-de-chaussée) construction accessoire d'un auvent en PVC ondulé (+/-18m²)*

**en façade arrière (entresol) construction d'une annexe (+/-7m²)*

**en façade arrière, aménagement d'une terrasse avec balustrade (en mur) sur le toit plat de l'annexe du 2ème étage (+/-32m²).*

Sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information veuillez prendre contact avec la cellule contrôle :

M.M Vossen, secrétaire technique (02.244.71.47)

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

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 ».

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 sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu 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 à l'exception de ce qui est repris ci-dessus.

Le vendeur déclare avoir introduit un dossier de permis de régularisation auprès de la commune de Schaerbeek. L'acquéreur a reçu copie de l'attestation de dépôt de dossier signée en date du 28 septembre 2016 par le service urbanisme de la commune de Schaerbeek.

Le vendeur a reçu en date du 14 octobre 2016 un courrier de ladite commune stipulant que le dossier de permis de régularisation n'est pas complet. Une porte coupe-feu doit être installée dans le bien.

Le vendeur s'engage à supporter les frais relatifs à la porte coupe-feu à concurrence de six cent quatre-vingt-neuf euros (689 EUR) TVAC conformément au devis établi en date du 11 novembre 2016 par la sprl MJRENOVATION, remis présentement à l'acquéreur. À cet effet, ladite somme est retenue sur le prix de vente et libérée au profit de l'acquéreur, dont quittance.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle à l'entière décharge des Notaires et du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement et de comble, et que les deux appartements sont réunis depuis l'origine pour n'en former qu'un. 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, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il

ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

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.

CODE 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 ».

DROIT DE PREEMPTION

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.

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

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).

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

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 23 novembre 2016 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite 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 dans 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 sur le terrain objet de la présente convention.

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

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'il n'y a dans le bien vendu ni citerne à mazout souterraine, ni citerne à mazout de surface.

TRAVAUX ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informés des dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, 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 ce propos de l'existence d'un tel dossier, le vendeur a répondu négativement et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux nécessitant un tel dossier n'ont été effectués dans les biens vendus.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160503-0000337628-01-4 et se rapportant aux biens, objets de la présente vente, a été établi le 3 mai 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D+;
- émissions annuelles de CO₂ : 33.

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'Arrêté royal du 1er avril 2006 modifiant l'arrêté royal du 10 mars

1981 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 a été publié au Moniteur belge du 20 avril 2006. Cet arrêté est entré en vigueur le 1er juillet 2008.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 8 juin 2016, dressé par l'organisme de contrôle ELECTRO-TEST, il a été constaté que l'installation satisfaisait 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 8 juin 2016. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PRIX

BELFIUS.

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, honoraires et taxe sur la valeur ajoutée résultant du présent acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

Les frais liés à la délivrance du bien sont à charge du vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus indiquée.

PRESCRIPTIONS LEGALES

Le notaire MARCHANT, soussigné, certifie, avec ses confrères éventuels :

1. au vu de la carte d'identité / du registre national, l'exactitude de l'état civil des parties, tel qu'il figure aux présentes.
2. avoir donné lecture aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas être assujetti pour l'application dudit Code.

3. avoir attiré l'attention des parties sur leur droit de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

CAPACITE DES PARTIES :

Chacune des parties déclare individuellement :

- qu'aucune requête en médiation de dettes n'a été introduite à ce jour;
- n'être pourvue ni d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire;
- n'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour;
- d'une manière générale, avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

DECLARATIONS FISCALES

L'ACQUEREUR

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement renforcé de septante-cinq mille euros (75.000 EUR) visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

- qu'il n'est à ce jour pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement de l'acte authentique qui constatera la présente vente ;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

LE VENDEUR :

Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) 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.

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

Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

DONT ACTE

Fait et passé à Uccle-Bruxelles, en l'Etude.

Et lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire, la minute des présentes restant au Notaire MARCHANT.

(Suivent les signatures)