



**PIERRE LEBON**

NOTAIRE | NOTARIS

SRL/BV

RPM/TVA/BTW Bruxelles-Brussel BE 0629.925.126

Square Ambiorix, 5

1000 BRUXELLES-BRUSSEL

| DM | Remb<br>RFN | E Depot<br>Greffe | Greffe<br>divorce | CRH | MB | CRT | CRV | CRL | CER | REP |
|----|-------------|-------------------|-------------------|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
|    |             |                   |                   |     |    |     |     |     |     |     |

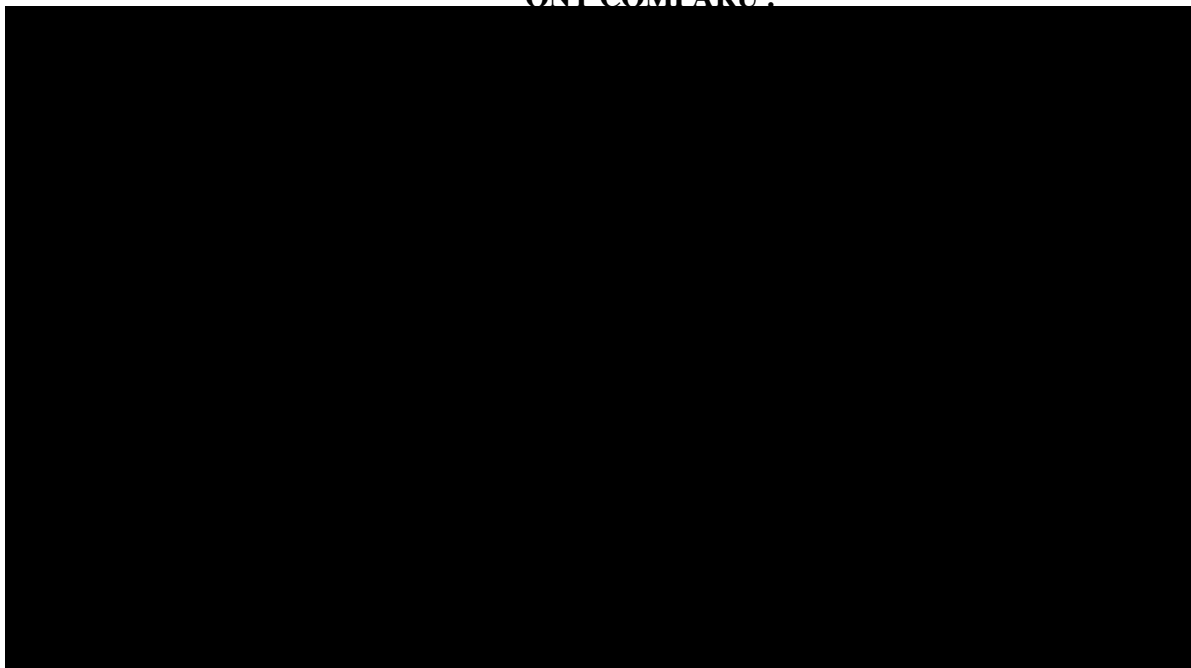
|                                               |                     |                                |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Dossier : [REDACTED]                          | Archive :           | Répertoire numéro : [REDACTED] |
| Droit d'écriture : 100,00                     | Annexe(s) :         |                                |
| Bureau sécurité juridique (Enr) : Bruxelles 2 | Droits : [REDACTED] | P :                            |
| Bureau sécurité juridique (Hyp): Bruxelles 2  |                     |                                |

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**

**Le dix-neuf janvier**

Par devant Maître Pierre LEBON, Notaire à la résidence de Bruxelles, deuxième canton.

**ONT COMPARU :**



Ci-après dénommés invariablement : « **la partie venderesse** » ou « **le vendeur** ».  
**ET :**



Ci-après dénommée invariablement « **la partie acquéreuse** » ou « **l'acquéreur** ».  
Lesquelles parties comparantes, présentes comme dit est, Nous ont requis d'acter la

présente convention de vente comme suit :

La partie venderesse déclare par les présentes avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreuse, qui accepte et déclare acquérir

**DESIGNATION DU BIEN.**

**COMMUNE DE SAINT-GILLES- deuxième division**

Dans une maison de rentier à trois étages avec cour sise rue Joseph Claes 17 cadastrée suivant titre transcrit section A numéro 415Q3 pour une contenance de 70 ca et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 0415Y3 P0000, pour une superficie de septante centiares (70ca).

**Identifiant parcellaire réservé pour les parties communes générales du bâtiment : 21562 A 415 B4 P0000**

**\*L'appartement dénommé LOT 3, sis au deuxième étage et comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : Un logement constitué de 2 pièces vers l'avant, une pièce centrale et une pièce vers l'arrière, une annexe à l'entre-sol.

b) en copropriété et indivision forcée : les 232/1000ièmes indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire : 21562 A 415 B4 P0007**

**\*Une cave dénommée LOT C2** numérotée 2 située au sous-sol et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite;

b) en copropriété et indivision forcée : 2/1000ièmes indivis des parties communes, en ce compris le terrain.

**Identifiant parcellaire réservé : 21562 A 415 B4 P0002**

**Acte de base.**

Tel et au surplus que ce bien se trouve décrit et figuré à l'acte de base avec règlement général de copropriété dressé par le notaire Pierre Lebon, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

Ci-après dénommé « **le bien** », que la partie acquéreuse déclare suffisamment connaître pour l'avoir visité, et pour lequel elle ne demande pas de plus ample description.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

La partie venderesse déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis comme suit :

## **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

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

### **1. Situation hypothécaire.**

La partie venderesse déclare, sur interpellation du notaire soussigné que depuis la mise en vente du bien, aucune hypothèque, ni aucun droit réel n'a été conféré sur le bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

### **2. Registre des Gages.**

Le bien est vendu libre de tout enregistrement dans le Registre des Gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble, ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le Registre des Gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Suite à cette consultation en date du 17 janvier 2023, aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare présentement que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

### **3. Etat du bien.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature de la convention de vente, 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.

La partie venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que la partie acquéreuse a pu elle-même constater.

La partie acquéreuse sera sans recours contre la partie venderesse, soit pour erreur dans la description du bien, soit pour raison de vices cachés mais uniquement dans la mesure où celle-ci ne les connaissait pas. La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

### **4. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes.**

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes. 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, et ce à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien objet de la présente convention depuis le 1er juillet 2018.

### **5. Servitudes et mitoyennetés - Conditions spéciales.**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété 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.

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 lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### **6. Contenance.**

La contenance énoncée dans la description du bien n'est pas garantie. En conséquence, toute différence avec la contenance réelle, fut-elle même supérieure à un/vingtième, fera 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.

#### **7. Contributions – Impôts.**

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

L'acquéreur rembourse à cet égard présentement au vendeur la somme de [REDACTED] [REDACTED] représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, calculée de manière forfaitaire. 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 ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur déclare les avoir acquittées par anticipation antérieurement aux présentes.

#### **8. Assurances.**

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré par la partie venderesse contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Elle s'engage à mettre cette assurance au nom de l'association des copropriétaires dans les meilleurs délais et ce via le syndic.

La partie acquéreur s'engage à payer la quote-part du bien vendu dans la prime d'assurance à compter de ce jour.

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

#### **9. Transfert de propriété.**

La partie acquéreuse aura la propriété du bien à partir de ce jour.

#### **10. Transfert de jouissance – Occupation.**

**11. 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 auprès du fournisseur de son choix. Il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

**12. Subrogation.**

De manière générale, la partie acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse concernant le bien vendu, notamment ceux qui dérivent de dégâts immobiliers, de privation de jouissance, de «garanties décennales» éventuelles ou de tout autre chef, la partie venderesse déclarant ne rien se réserver à ce sujet.

**COPROPRIETE FORCEE.**

**1. Statuts de copropriété. Règlement d'ordre intérieur. Décisions des assemblées générales.**

De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge de la partie venderesse, de l'acte de base, contenant le règlement général de copropriété.

La partie acquéreur déclare avoir connaissance de cet acte de base et de ses annexes, et en recevra un exemplaire dès le retour de la transcription.

Elle s'engage à respecter cet acte de base en tous points sans aucune exception ni réserve, et à s'y soumettre de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la partie venderesse par qui que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien vendu, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, même les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base, qu'il devra s'y soumettre et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, devant en outre respecter les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

La partie venderesse déclare que la copropriété n'est pas encore organisée étant donné qu'il s'agit de la première vente suite à l'acte de base qui a été signé le 15 décembre 2022.

Il n'existe dès lors ni syndic, sous réserve de la désignation de la société à responsabilité limitée [REDACTED], ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a encore été tenue.

Dans cette mesure, la partie venderesse n'a pu se conformer à l'article 3.94 §1er et 3.94 § 2 du livre 3 du Code civil

Les parties sont averties, par le notaire instrumentant, de la faculté pour chacun des copropriétaires de solliciter la désignation d'un syndic devant le Juge de paix compétent, avec la mission définie à l'article 3.89 §5 du livre 3 du code civil, en vue de pourvoir notamment à l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 3.94 du livre 3 du Code civil, et du caractère impératif de la loi.

Conformément à l'article 3.94§2 du livre 3 du Code civil du Code civil, la partie 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 créances nées après la date certaine du transfert de la propriété, 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.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par les parties et/ou le syndic.

Pour ce qui est des charges ordinaires futures, la partie acquéreur les supportera à compter de son entrée en jouissance et les décomptes seront établis par le syndic à désigner et à défaut par les parties.

La partie venderesse 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.

\* aucuns travaux aux parties communes n'a été décidé ou n'a été mis à l'ordre du jour.

La partie acquéreur déclare qu'elle sera domiciliée dans le bien acquis.

La partie venderesse déclare qu'elle restera domiciliée en son domicile actuel.

### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN.**

#### **1. Urbanisme.**

##### **a. Généralités.**

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de la partie acquéreuse, ce qu'elle reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, en sus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel elle peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

##### **b. Descriptif sommaire.**

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

##### **c. Statut administratif.**

Sous réserve le cas échéant des informations et éléments repris ci-après, 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 sous réserve de ce qui est mentionné ci-après.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre 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 sera éventuellement précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

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 ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Si la partie acquéreuse désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

d. Renseignements urbanistiques.

En application des articles 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), il a été demandé à la Commune de Saint-Gilles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du 07 janvier 2022, la commune de Saint-Gilles a répondu, textuellement ce qui suit :

**« A RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

**1) En ce qui concerne la destination :**

*Le bien se situe :*

- *Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,*

*o Situé en zone mixte.*

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: <http://urbanismetrussels>.*

*Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brygis.be](http://www.brygis.be), leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal : [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels)*

**2) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:**

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;*

- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

- *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urbanbussels> : CASBA. STG 01*

*Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

*Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;*

*Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme: <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be) les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stgilles.brussels](http://www.stgilles.brussels).*

**3) En ce qui concerne une expropriation éventuelle oui porterait sur le bien: /**

**4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:**

• A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris dans le périmètre de préemption «Midi». (AG 07/10/2021- MB 20/10/2021).

*Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants suivants:*

*o la commune de Saint-Gilles ;*

*o la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;*

*o la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;*

*o la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;*

*o le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;*

*o Bruxelles Environnement;*

*o la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) ;*

**5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien:**

*L'immeuble date d'avant 1932;*

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBA7).*

*Pour ce qui concerne les éventuelles «autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

**6) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :/**

**7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement: /**

*A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;*

*Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.*

**8) Autres renseignements :**

• *L'immeuble est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable «Midi» (AG du 08/07/2021);*

*Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3,15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000,1000 BRUXELLES ou via son site internet: [www.bruxellsenvironnementbe](http://www.bruxellsenvironnementbe);*

• *Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, de renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Art 31 à 1040 Bruxelles ;*

• *Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine;*

• *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 DURL;

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

**B AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CIDESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

**1) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 18/05/1878;
- Un permis d'urbanisme pour transformer la façade a été délivré le 05/12/1944;
- Un permis d'urbanisme pour transformer l'immeuble a été délivré le 11/02/1954;

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

**2) En ce qui concerne:**

- La destination urbanistique licite de ce bien : 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 3ème étage, caves en sous-sol, mansardes et grenier sous les combles;
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 4 et sont répartis comme indiqué ci-dessus;

**Sur la photographie jointe à votre demande, il apparaît que la porte d'entrée a été modifiée et que la façade y compris les éléments en pierre bleue ont été peints. Le bien doit être remis en pristin état ou une demande de permis d'urbanisme introduite et le permis obtenu pour régulariser la situation. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'issue d'une telle demande et des travaux d'aménagement pourraient être exigés.**

**3) En ce qui concerne les constats d'infractions :**

L'absence d'établissement d'un constat d'Infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

**4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :/**

**5) Observations complémentaires :**

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.

**Remarques:**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la

*commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles- Capitale.*

*4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.*

*5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration. »*

La partie acquéreuse déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la commune, et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

Concernant l'irrégularité urbanistique les parties conviennent que l'acquéreur en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

e. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise.

La partie venderesse déclare qu'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, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

f. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.

La partie venderesse déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

g. 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'équipement 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 ».

h. Registre du Patrimoine immobilier.

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale, ainsi que de la consultation du Registre du Patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme, que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu

## **2. Droit de préemption.**

À la demande du notaire instrumentant, le vendeur déclare que le bien vendu est situé dans un périmètre soumis au droit de préemption défini par arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 07 octobre 2021 (M.B. 20.10.2021).

Le notaire Pierre Lebon a communiqué, dans la perspective de la vente, conformément à l'article 266, §1er, alinéa 2 du COBAT, à l'Administration en charge de l'urbanisme, par courriel daté du 14 novembre 2022, la déclaration d'intention d'aliéner, ainsi que les informations visées à l'article 266, §1er, quatrième et cinquième alinéas du COBAT.

L'Administration en charge de l'urbanisme a envoyé un accusé de réception au notaire le 14 novembre 2022.

Le vendeur déclare que l'Administration en charge de l'urbanisme ne lui a pas communiqué à ce jour que le droit de préemption a été exercé dans le délai de deux mois à compter du caractère complet du dossier.

Le vendeur déclare en outre que les informations notifiées en vertu de l'article 266, § 1<sup>er</sup>, n'ont pas été modifiées, ni sur un autre point substantiel.

## **3. Environnement – Gestion des sols pollués – PEB – Inondations – Câbles et canalisations.**

### **a. Permis d'environnement.**

La partie venderesse déclare que le bien vendu 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).

### **b. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 05 mars 2009.**

La partie acquéreuse déclare avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 16 septembre 2022, et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

*« Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».*

La partie acquéreuse déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

La partie venderesse déclare qu'elle 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.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'acquéreur déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'acquéreur ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

### **c. Certificat de performance énergétique (PEB).**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente

vente, a été établi, par l'expert énergétique [REDACTED] daté du 27 juin 2022 mentionnant le code unique 20220627-0000615761-01-4

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- Classe énergétique : G
- Date de validité 27 juin 2032

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

d. Zones inondables – Aléa d'inondation.

La loi du 04 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et la partie venderesse doivent, dans l'acte authentique, fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien se situe dans une telle zone.

D'autre part, il ressort de la consultation, par le notaire soussigné, de la cartographie de Bruxelles-Environnement, en date du 02 janvier 2023, que le bien vendu est situé en zone d'aléa faible d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie acquéreuse confirme bien savoir et accepter.

e. Point de contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC).

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> 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.

**AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES.**

**1. Dossier d'intervention ultérieure.**

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001, 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 au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation ».*

Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), la partie venderesse déclare sous sa responsabilité personnelle qu'à ce jour il n'existe pas un tel dossier relativement au bien vendu.

La partie acquéreuse reconnaît avoir connaissance de 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 ; ce dossier doit être adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et comprendre au minimum :

- les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
- l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;
- la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

## **2. Contrôle de l'installation électrique.**

L'acquéreur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

## **I. PRIX – QUITTANCE – FRAIS – DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

### **1. Prix.**

Après que lecture ait été donnée par le Notaire soussigné, aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa 1 du Code des Droits d'Enregistrement, relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, les parties ont déclaré que celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED]

La partie venderesse reconnaît avoir reçu le prix de vente de la partie acquéreuse, ce jour .

DONT QUITTANCE, pure et simple.

Déclaration sur l'origine des fonds.

[REDACTED]

### **2. Frais.**

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreuse qui s'y oblige, excepté les frais liés à l'obligation de délivrance du bien qui restent à charge de la partie venderesse.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien sont à charge et aux frais du vendeur.

### **3. Dispense d'inscription d'office.**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

## **DECLARATIONS DIVERSES.**

### **1. Déclarations des parties.**

Chaque partie déclare, pour autant que de besoin :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution/représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

## **2. Déclarations de la partie venderesse.**

La partie venderesse fait encore les déclarations suivantes :

- elle n'a pas connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- elle certifie être seule propriétaire du bien et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation ;
- aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien, elle n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et à sa connaissance, il n'en existe aucun ;
- elle n'a concédé sur le bien, ni droit de préemption ou droit de préférence, ni promesse de vente ou option d'achat, ni faculté de rachat conventionnel ;
- le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de ce qui est dit supra ;
- à sa connaissance, le bien n'est pas ou n'a pas été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme social bénéficiant d'un droit de préemption.

## **3. Déclarations relatives au bien.**

### **a. Insaisissabilité.**

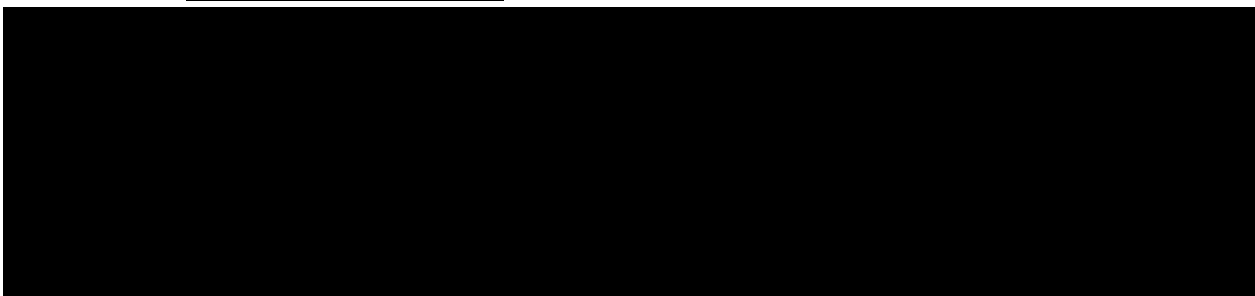
Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

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

## **DECLARATIONS FISCALES.**

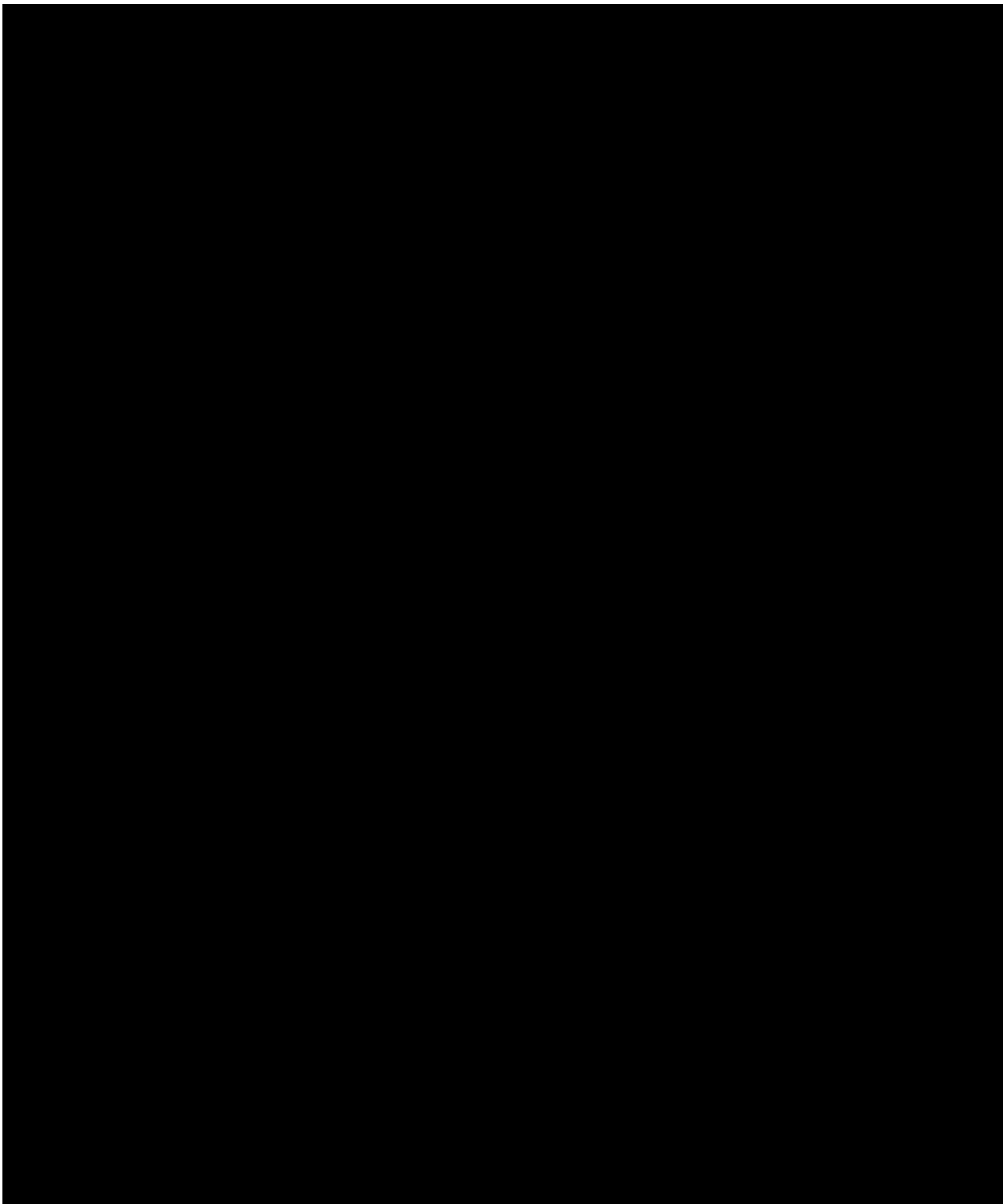
### **1. La partie acquéreuse.**

#### **Déclaration sur l'honneur**



[REDACTED]

[REDACTED]



c. Taxation sur les plus-values – information.

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

DIVERS.

**1. Devoir de conseil.**

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire soussigné sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er , 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"*.

Ils confirment d'ailleurs que le notaire les a valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte, et qu'il les a conseillés équitablement.

**2. Certificat d'état civil.**

Conformément à la législation en vigueur, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur leur carte d'identité et /ou dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

**3. Election de domicile.**

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

**Envoi du titre.**

Le titre de propriété sera envoyé à la partie acquéreuse à **première demande écrite** par envoi électronique, et elle dispense expressément le(s) notaire(s) soussigné(s) d'envoyer ce titre sur papier.

Le notaire instrumentant signale que le titre de propriété sera également consultable par la partie acquéreuse dans quelques semaines sur les sites suivants :

- site du SPF FINANCES, via l'application My Minfin : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/>

- site de la Fédération Royale du Notariat belge : <https://www.notaire.be/actes-notaries>

- sur le site : [www.izimi.be](http://www.izimi.be)

**4. Déclaration fiscale.**

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreuse 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.

**5. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers).**

Le droit s'élève à cent euros, lequel a été payé sur déclaration du Notaire soussigné.

**6. Information.**

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 12 janvier 2023, et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

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.

Suivent les signatures  
Pour expédition conforme

POUR EXPEDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 20230038, passé le 19 janvier 2023

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix-neuf rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 3 février 2023  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2568.  
Droits perçus: [REDACTED]  
Le receveur

#### FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 3 février 2023  
Réf. 49-T-03/02/2023-01200.  
Montant: [REDACTED]