

ZZ	Percepteur	Bureau	Droit
Droit d'écriture	Fédéral	Bruxelles 1	50,00 €
Enregistrement de l'Acte	Fédéral	Bruxelles 3	50,00 €

2018/0508

Bruno le Maire et Tanguy le Maire – Notaires associés

Société civile à forme de sprl

Numéro d'entreprises 0870.912.025

Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le vingt-trois juillet

Devant nous, Maître Bruno le MAIRE, notaire associé à Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction au sein de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Bruno le Maire et Tanguy le Maire – Notaires associés », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Avenue de Stalingrad 37, et Maître Philippe VERNIMMEN, notaire associé à Rhode-Saint-Genèse, exerçant sa fonction au sein de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Philippe Vernimmen & Sandra de Clercq », présent.

ONT COMPARU :

[REDACTED]

Comparants de première part, ci-après dénommés "le vendeur".

[REDACTED]

Comparant de seconde part, ci-après dénommé "l'acquéreur".

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

VENTE

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui accepte, les biens immeubles suivants:

Commune de JETTE - Première division

Dans un immeuble divisé par appartements dénommé « HEYSEL », bloc B sis avenue de l'Arbre Ballon 32 érigé sur une parcelle de terrain cadastrée selon titre section B numéros 43w, 49e, 51e, 51i, 51r, 52e et 58e formant l'ilôt délimité par les avenues de l'Arbre Ballon, Vandermaelen et De Heyn et contenant en superficie d'après titre, quatre hectares vingt-trois ares neuf centiares :

- **L'appartement type 0.4** situé au quatrième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée avec penderie, un water-closet, une salle de bains, deux chambres à coucher, une cuisine avec vide-poubelle, un living, une terrasse et en sous-sol, la cave numéro 51.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt/six mille trois centièmes (20/6.300èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble Heysel bloc B.

- **L'emplacement pour voiture numéro 57**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement pour voiture

b) en copropriété et indivision forcée :

un/six mille trois centièmes (1/6.300èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble Heysel bloc B.

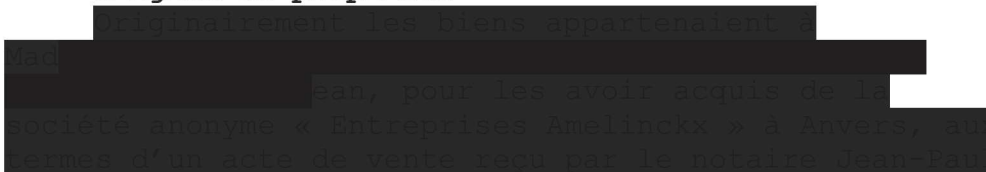
Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le notaire Jean-Paul HOGENKAMP, ayant résidé à Jette, le dix juillet mil neuf cent septante, transcrit.

Identifiant parcellaire : 0052FP0081

□ Revenu cadastral non indexé : 1.125,00 EUR.

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 propriété





L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et comme titre ne pourra exiger qu'une expédition des présentes.

Biens ne faisant pas partie de la convention

Les comparants déclarent que 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.

Etat des biens

L'acquéreur déclare bien connaître l'état des biens pour les avoir visités et avoir reçu toute information quant à leur situation, leur état et leur affectation.

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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué concernant les biens prédécrits de garantie décennale visée par les articles 1792 et 2270 du code civil.

Assurance

Le vendeur déclare que les biens vendus sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, souscrite par l'association des copropriétaires.

Occupation

Le vendeur déclare que les biens vendus sont occupés à des conditions bien connues de l'acquéreur qui ne demande pas de plus amples détails et est subrogé dans les droits et obligations du vendeur vis-

à-vis des occupants des biens et renonce à l'inquiéter pour quelque cause que ce soit au sujet de cette occupation.

Pour ce qui concerne l'appartement et la cave :

Le vendeur déclare qu'une garantie locative de 990,00 EUR a été constituée sur un compte bloqué à la banque Belfius. Le vendeur donne mandat à l'acquéreur à l'effet de transférer la garantie locative à son nom.

Pour ce qui concerne l'emplacement pour voiture :

Le vendeur déclare qu'une garantie locative de 100,00 EYR a été constituée en espèces. Le vendeur restitue à l'instant à l'acquéreur la garantie constituée en espèces, dont quittance.

La quote-part des loyers du mois en cours revenant à l'acquéreur s'élève à deux cent et quatre euros zéro un cent (204,01 EUR) que le vendeur restitue à l'instant à l'acquéreur, dont quittance.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente comprend une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique 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 18 avril 2018 dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions du dit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur. L'acquéreur s'engage à exécuter à ses frais, à l'entière décharge du vendeur tous les travaux de mise en conformité de l'installation électrique nécessaires pour répondre aux prescriptions de l'attestation de contrôle qu'il a reçue du vendeur.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a répondu qu'aucun dossier d'intervention ultérieure pour travaux à l'immeuble n'a été constitué ni ne devait être constitué selon la loi.

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de la loi sur les sûretés mobilières et du principe de réserve de propriété en cas de non paiement du prix de la vente d'un bien meuble qui devient immeuble par incorporation ou par destination, tels que des panneaux solaires, une cuisine équipée, une chaudière, un radiateur, etc. cette liste n'étant pas limitative. Cette réserve de propriété peut faire l'objet d'un enregistrement dans le registre des gages pour en assurer son opposabilité.

Le vendeur déclare avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux effectués dans les biens de sorte qu'aucun enregistrement dans le registre des gages n'ait pu être fait antérieurement à ce jour concernant une réserve de propriété portant sur des biens meubles devenus immeubles par incorporation ou par destination.

Zones inondables à risque

En exécution de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare au vu de la cartographie de la Région dont font partie les biens vendus que lesdits biens ne se trouvent pas dans une zone d'aléa d'inondation.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que les biens immeubles prédécrits ne font pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'une société de crédit à caractère social, d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le vendeur déclare que les biens immeubles objet de la présente aliénation ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption visé au COBAT.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20150319-0000277206-01-5, valide jusqu'au 19 mars 2025, et se rapportant aux biens immeubles, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique [REDACTED], le 19 mars 2015. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives aux biens :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO₂ : 65kg/(m².an).

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la

conclusion de la vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

Urbanisme et classement

Le vendeur déclare qu'à ce jour il ne lui a été notifié aucune mesure d'ordre administratif (expropriation, mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites, servitude d'alignement, emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers, classement ou projet de classement, insalubrité, abandon, inoccupation, état d'inachèvement, assainissement).

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 les biens sont actuellement affectés à usage d'habitation, de cave et d'emplacement pour voiture. 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 aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), les notaires associés Philippe Vernimmen & Sandra de Clercq » ont demandé, en date du 13 mars 2018, à l'administration communale de la situation des biens, sur base du formulaire et des annexes prévus par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien.

Le 9 mai 2018, l'administration communale a répondu ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

«A) Pour le territoire où se situe le bien:

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

– du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : zone d'habitation à prédominance résidentielle;

– du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : P.P.A.S. du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du

21.08.1961: zone de construction en hauteur (immeubles à logements multiples);

- du permis de lotir : nihil;
- b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application:
 - le Règlement Régional d'Urbanisme;
- c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:
 - à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré;
- d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:
 - à ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris;
- e) autres renseignements:
 - si l'immeuble a été construit avant 1932, ii est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire);
 - le bien N'est PAS repris dans la liste Sint-Lukas et dans le projet d'Inventaire du patrimoine immobilier jettois du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, direction des Monuments et Sites;
 - le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
 - en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement qui gère l'inventaire des sols pollués;
 - notre Administration n'a pas connaissance d'une éventuelle zone à risque d'inondation. Cependant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, par son arrêté du 24 septembre 2010, de désigner Bruxelles Environnement pour l'établissement de cartes des zones inondables et de risque d'inondation;
 - pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service Gestion Financière et Comptable (tél. : 02/423.13.13/14);
 - pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040

Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax: 02/230.02.39 - www.klim-cicc.be).

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

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

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

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière du bien (appartement 04 au 4e étage, la cave n°51 et l'emplacement de parking n°57) est, sauf preuve du contraire, la suivante: logement (+ cave + emplacement de parking).

Les biens se trouvent dans un immeuble à appartements multiples.

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

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

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

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations

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

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

a) en ce qui concerne les infractions:

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

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

- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.4348 délivré en date du 14.12.1967 pour "la construction de 3 immeubles à appartements multiples de 26 étages et 906 logements";

- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme J.5610 délivré en date du 10.05.1984 pour « la pose d'un bardage sur les 2 pignons extrêmes ». Ce permis est commun aux numéros 20-22, 26-28 et 30-32 de l'avenue de l'Arbre-Ballon.

- II n'y a pas de permis ou de certificat d'urbanisme délivré pour ce bien depuis 2005. En ce qui concerne les années précédentes, nous vous invitons venir consulter nos archives (rue Léon Theodor 108, 3^e étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00).

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

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

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

- Le bien fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 1B délivré en date du 16.11.2005 (expire le 16.11.2020) pour «un parking couvert de 130 emplacements, un parking à l'air libre de 58 emplacements et des chaudières d'une puissance totale de 4290 kW » pour les nos 30-32 de l'avenue de l'Arbre Ballon.

- Le bien fait l'objet d'un permis d'environnement de classe 3 délivré en date du 01.02.2006 pour «un transformateur local de 630 kVA » aux nos 30-32 de l'Avenue de l'Arbre Ballon;

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

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction

urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

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

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

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement une copie dudit courrier de l'administration communale.

Le vendeur déclare que les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun autre 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 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peut être effectué sur les biens 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.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux dont mention ci-avant, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité qu'il avait de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Gestion des sols pollués

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 22 mars 2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue 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.». L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation 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 sur lequel est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ladite déclaration et de la réponse de l'Institut.

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 les biens:

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

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas dans l'immeuble dont fait partie le bien présentement vendu de citerne à mazout.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE:

Les comparants déclarent que la présente vente est réalisée sous les garanties ordinaires et aux charges et conditions suivantes :

L'acquéreur aura la propriété des biens à dater de ce jour et il en aura la jouissance à dater de ce jour par la perception des loyers.

Il supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur lesdits biens, prorata temporis, à dater du même moment.

La quote-part à charge de l'acquéreur dans le précompte immobilier de l'année, établie forfaitairement à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

████████████████████ est versée à l'instant par l'acquéreur au vendeur. Dont quittance.

La vente porte sur les biens prédécrits dans l'état où ils se trouvaient au jour de la conclusion du contrat de vente, sans garantie des vices apparents ou cachés, mais pour ces derniers, uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Les biens sont vendus pour francs, quittes et libres de toutes charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques et de tout enregistrement dans le registre des gages, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, ainsi qu'avec toutes les mitoyennetés éventuellement attachées et, en outre, sans garantie de l'état du sol ou des constructions, ni de la contenance exprimée, dont le plus ou le moins, quel qu'il soit, même excédant un vingtième, demeurera au profit ou à la perte de l'acquéreur. Ce dernier déclare avoir du tout parfaite connaissance et ne jamais de quelque chef que ce soit, inquiéter le vendeur ni avoir recours contre lui.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison d'infractions urbanistiques éventuellement existantes commises par des propriétaires antérieurs, non constatées par les services communaux, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois l'acquéreur est tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

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

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et devra en payer les

primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

CONDITIONS PARTICULIÈRES:

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des stipulations contenues dans le titre de propriété du vendeur et les titres antérieurs relatifs aux biens présentement vendus.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans l'acte de base dont question ci-après, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur les biens et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

S'il devait en exister d'autres, les comparants déclarent que l'acquéreur serait subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens présentement vendus, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Les comparants déclarent que la vente est en outre réalisée aux conditions suivantes :

L'acquéreur devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu la copie. DONT DECHARGE.

L'acquéreur est par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs aux biens vendus devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE :

Interrogé par l'agent immobilier et le notaire instrumentant sur l'état des finances de la copropriété en application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le syndic a répondu par courriels du 28 mars 2018 et 6 juillet 2018, dont les comparants reconnaissent avoir eu copie, ils dispensent le Notaire de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare être, en vertu du même article 577-11§1, suffisamment informé quant aux comptes et documents de la copropriété, pour avoir reçu lesdites informations avant la signature du compromis et le solde des informations par ledit courriel du syndic du 6 juillet 2018.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 §2.

1° Toutes les dépenses - et appels de fonds - de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour et dont le paiement était exigible à la même date seront supportées par le vendeur. Le cout des travaux urgents dont le paiement est exigible avant cette même date seront supportés également par le vendeur. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les dépenses ultérieures seront supportées par l'acquéreur.

Le vendeur supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour et l'acquéreur supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente.

3° Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra sa résidence en son domicile actuel.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra sa résidence en son domicile actuel et qu'ensuite il établira son domicile dans le bien acquis.

PRIX :

[REDACTED]

FRAIS:

Tous les frais, droits, taxes, amendes et honoraires, qui pourraient être dus à cause des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés exclusivement par l'acquéreur, à l'exception des frais liés à la délivrance des biens immeubles qui sont à charge du vendeur.

PROVENANCE DES FONDS :

[REDACTED]

ELECTION DE DOMICILE:

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les comparants font élection de domicile en leur domicile actuel ou futur.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL:

Au vu des pièces officielles requises par la loi, les données d'identité des comparants sont certifiées exactes par le notaire soussigné.

LECTURE ET RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES:

Les comparants reconnaissent que le notaire détenteur de la présente minute leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations et des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En réponse à la question posée par ledit notaire, le vendeur a affirmé ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur reconnaît 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.

ENREGISTREMENT RÉGION BRUXELLES :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare en outre:

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'année de revenus correspondant à l'année au cours de laquelle le présent acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145^{46ter} à 145^{46sexies} du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne ;

- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique

d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que, si il a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare :

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle le présent acte authentique d'acquisition est passé.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DÉCLARATION DES PARTIES :

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance des biens ou la vente de ces derniers.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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 ;

- 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.

DISPOSITION FINALE - ARTICLE 9 LOI DE VENTÔSE :

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie 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.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants et le notaire ont signé, la minute restant au Notaire Bruno le Maire.

Suivent les signatures

Pour expédition certifiée conforme

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Bruno le MAIRE à Bruxelles le 23/07/2018,
répertoire 2018/0508

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le vingt-cinq juillet deux mille dix-huit (25-07-2018)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 15001

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

[REDACTED]
[REDACTED]
2018)

Total

[REDACTED] € 200,00

[REDACTED] € 250,00

Imprimé par iNot