

Philippe DAEMS  
Notaire  
Société Civile sous forme de S.P.R.L.  
R.P.M. Bruxelles numéro 0810.591.386  
5 rue Willy Coppens  
1170 Watermael-Boitsfort

8188

**Vente Appartement Bruxelles**

Rép.n° 03804  
Dos.n°7291

**L'AN DEUX MILLE ONZE**

Le trente juin

Par devant Nous, Maître DAEMS Philippe, Notaire à la résidence de Watermael-Boitsfort.

**- ONT COMPARU -**

**DE PREMIERE PART :**

Monsieur TOBY Jean-Claude Pierre Léon Clément Albert, né à Anderlecht le vingt janvier mil neuf cent quarante-huit, divorcé, domicilié à BRUXELLES (1020 BRUXELLES (LAEKEN)), rue Léopold Premier 123.

Carte d'identité numéro 590-4693816-12 et registre national numéro 48.01.20-343.72.

Dénommé dans le présent acte « **Le vendeur** ».

**DE SECONDE PART :**

Madame ATAMBUTU-YOMA, Tongo Bebali, née à Uccle, le vingt-sept mai mil neuf cent septante-six, célibataire, domiciliée à 1180 UCCLÉ, avenue Guillaume Herrinckx 4/3.

Carte d'identité numéro 590-9691448-10 et registre national numéro 76.05.27-372.61.

Dénommée dans le présent acte « **L'acquéreur** ».

Les parties comparantes après avoir marqué leur accord sur la mention de leur numéro de registre national aux présentes, Nous ont requis d'acter en la forme authentique les conventions suivantes directement intervenues entre elles, savoir :

**VENTE**

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties

ordinaires de droit à l'acquéreur ici présent et acceptant, le bien suivant :

### Commune d'UCCLE

#### **Quatrième division cadastrale – Article 12535**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE SAINT GOTTHARD » faisant partie de l'ensemble urbanistique dénommé Parc des Alpes, construit sur un terrain sis entre la chaussée de Saint Job, 265, et la rue Geleytsbeek, d'une contenance d'après titre de treize ares soixante centiares soixante-six dixmilliares, ayant été anciennement cadastré section E numéros 239/M, 236/N, 238/C et 237/V, et cadastré ou l'ayant été tant d'après titre que d'après extrait récent de la matrice cadastrale, section E, numéro 238 F, pour une contenance de douze ares nonante-cinq centiares (12a 95ca), étant d'après titre le lot 5 dudit ensemble urbanistique :

**L'appartement portant le numéro « deux » type « deux chambres » situé au rez-de-chaussée, à l'angle arrière, côté gauche, comprenant d'après titre :**

a) en propriété privative et exclusive : audit niveau : hall d'entrée avec emplacement pour placard, water-closet, cuisine, living, dégagement, salle de bains, deux chambres à coucher, et au second sous-sol de l'immeuble **la cave numéro vingt-neuf**,

b) en copropriété et indivision forcée : dans les parties communes et le terrain de l'immeuble trente/millièmes indivis.

Revenu cadastral non indexé : mille cent cinq euros (1.105,00 EUR).

Tels que ces biens sont décrits et figurent à l'acte de base reçu par le Notaire Alfred LEVIE, à Schaerbeek, le six août mil neuf cent septante-quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-huit août suivant, volume 7474 numéro 1, modifié le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante-quatre, par acte du même Notaire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le trois décembre suivant, volume 7488 numéro 23.

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

Le vendeur certifie être seul propriétaire des biens vendus et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur TOBY Jean-Claude prénomme, déclare être seul et unique propriétaire du bien ci-dessus décrit, pour l'avoir acquis de la

société anonyme « ARGENTA BANQUE D'EPARGNE », en abrégé « ASPA », à Anvers, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe Wets, à Uccle, le quatorze mars mil neuf cent nonante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mai mil neuf cent nonante-sept, volume 12189 numéro 8.

La société anonyme « ARGENTA BANQUE D'EPARGNE », précitée, était propriétaire dudit bien pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication sous faculté de surenchère dressé par les Notaires Louis Langhendries et Philippe Wets, tous deux à Uccle, le seize mars mil neuf cent nonante-cinq, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par les mêmes Notaires, le dix avril mil neuf cent nonante-cinq, suivi d'un procès-verbal de ratification de ladite acquisition par la société anonyme « ARGENTA BANQUE D'EPARGNE » dressé par les mêmes Notaires, le douze mai mil neuf cent nonante-cinq ; vente publique à la requête de la société « ARGENTA BANQUE D'EPARGNE » précitée, poursuivie contre Madame YABWA Tupekwa (aussi écrit Tobekpwa), célibataire, au Zaïre, Kinshasa. Acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-huit mai mil neuf cent nonante-cinq, volume 11598, numéro 4

Madame YABWA, prénommée, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame YASAR Hanimzer, et son époux Monsieur SEVER Kemal, ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alain Van den Weghe, Notaire à Strombeek Bever - Grimbergen, le vingt sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 10.235 numéro 10.

Les époux YASAR-SEVER, prénommés, étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur SEGERS Albert Alexandre Cyrille, et son épouse Madame VAN LELIENDAEL Marthe, à Linkebeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alain Van den Weghe, précité, et le Notaire Max Bleeckx, à Saint Gilles, le vingt sept octobre mil neuf cent quatre vingt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 10.258, numéro 21.

Les époux SEGERS-VAN LELIENDAEL, prénommés, étaient propriétaires du bien précédent pour l'avoir acquis de : 1/ la société anonyme « STUDIE EN CONSTRUCTIE VAN IMMOBILIEREN » en français « SOCIÉTÉ D'ÉTUDES ET DE CONSTRUCTIONS IMMOBILIÈRES » en abrégé « SECONIM », à Grootbijaarden ; 2/ la société anonyme « NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR GRONDBELEGGINGEN » en français « SOCIÉTÉ NATIONALE DE PLACEMENTS FONCIERS », à Lede, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alfred Levie, à Schaerbeek, et le Notaire Michel Steenebruggen, à Forest, le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-

quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois décembre suivant, volume 7533 numéro 1.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, à savoir :

#### **1. Etat du bien :**

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

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur et le Notaire soussigné d'en fournir plus ample description au présent acte.

#### **2. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés :**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantagez 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.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte prévanté du Notaire Philippe Wets du quatorze mars mil neuf cent nonante-sept.

Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

### « SERVITUDES »

*Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles stipulées dans son titre de propriété ou dans l'acte de base dont question ci-avant.*

*L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard. »*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans son titre de propriété et dans l'acte de base et l'acte de base modificatif ont question ci-dessus, 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.

### 3. Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

L'exactitude de ces informations n'est toutefois pas garantie par le vendeur ni par le Notaire soussigné.

### 4. Propriété – Jouissance – Occupation :

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance également à partir de ce jour par la prise de possession réelle et effective.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation.

### 5. Contributions - Impôts :

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur paie à l'instant la somme de trois cent septante-quatre euros et soixante-huit cents (374,68 EUR) au vendeur au titre de sa quote-part pour l'année en cours dans le précompte immobilier se rapportant au bien vendu. Dont quittance, sous réserve d'encaissement du chèque.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature du présent acte.

#### **6. 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 son entrée en jouissance.

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

#### **7. Objets appartenant à des tiers :**

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.

#### **8. Eau, gaz, électricité :**

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

#### **9. Frais :**

L'acquéreur paiera et supportera tous les droits, frais et honoraires des présentes, et ceux auxquels les présentes donneront ouverture.

### **STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

La présente vente a en outre lieu aux charges, clauses et conditions contenues dans l'acte de base et l'acte de base modificatif dont question ci-avant, et dans les tous les documents y annexés, comprenant notamment les règlements de copropriété et d'ordre

intérieur.

L'acte de base, l'acte de base modificatif, ainsi que les règlements de copropriété, les règlements d'ordre intérieur et les décisions des assemblées générales sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît, une copie de l'acte de base et de l'acte de base modificatif.

Le vendeur a remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur qui le reconnaît une copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales datés respectivement du six mai deux mille dix, du huit novembre deux mille dix et du seize mars deux mille onze.

## **CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE - LITIGES**

### **1. Charges ordinaires :**

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

### **2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve :**

- Charges extraordinaires :

Le vendeur supportera :

1° le coût 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 mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

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

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

- Dépenses urgentes.

L'acquéreur supportera à compter de ce jour les dépenses urgentes décidées par le syndic.



### 3. Propriété du fonds de réserve :

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

### 4. Propriété du fonds de roulement :

L'acquéreur rembourse à l'instant au vendeur qui le reconnaît, la quote-part de ce dernier dans le fonds de roulement, soit la somme de trois cent nonante-cinq euros et cinquante-trois cents (395,53 EUR). Dont quittance, sous réserve d'encaissement du chèque.

### 5. Créances de la copropriété :

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

### 6. Syndic :

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code Civil, le Notaire DAEAMS soussigné a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties déclarent avoir pris connaissance de la réponse du syndic du trois juin deux mille onze au courrier précité, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, et dispensent le Notaire soussigné de reproduire le contenu de ladite réponse du syndic dans le présent acte.

Les parties déclarent en outre avoir pris connaissance du courrier du syndic du vingt-quatre mars deux mille onze et de ses annexes, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

### 7. Informations :

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera dans le bien acquis aux présentes.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.

## SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

### 1. Urbanisme :

#### 1.1. Généralités

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

En outre, le Notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 il 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.

#### 1.2. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.

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

#### 1.3. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que l'affectation du bien vendu est l'habitation. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus décrit n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables, à l'exception du permis d'urbanisme n° 26883 délivré le dix-sept avril mil neuf cent septante-trois par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction de l'immeuble et du permis d'urbanisme n° 39812 délivré le cinq avril deux mille onze par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la rénovation des terrasses avec



modification de l'esthétique de la façade avant et arrière de l'immeuble, et dont question ci-après dans le courrier de la commune d'Uccle du six juin deux mille onze.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### 1.4. Code du Logement

Le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, C.C.N., à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue du Progrès, 80.

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf))

#### 1.5. Prescriptions d'urbanisme

En application de l'article 275 dudit Code, le Notaire DAEMS soussigné a demandé à la commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

La commune d'Uccle a déclaré, dans sa réponse du six juin deux mille onze, que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

*«En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du 19 mai 2011 concernant le bien sis chaussée de Saint-Job 265 cadastré section E n° 238/F, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir*

était introduite au sujet du bien considéré.

**Pour le territoire où se situe le bien:**

**a) en ce qui concerne la destination :**

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation, et le long d'un espace structurant.

Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

**b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

**e) autres renseignements :** Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004).

Permis d'urbanisme n° 26883 délivré le 17 avril 1973 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un immeuble à appartements. Permis d'urbanisme n° 39812 délivré le 5 avril 2011 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la rénovation des terrasses avec modification de l'esthétique de la façade avant et arrière d'un immeuble à appartements.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.

Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledele 100, 1200 BRUXELLES (voir annexe).

« ... »

Au sujet de la situation urbanistique, l'acquéreur déclare être au courant de la lettre que l'administration communale d'Uccle a

adressée au Notaire DAEMS soussigné, pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

## **2. Droits de préemption**

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.

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

Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire DAEMS soussigné a notifié par voie électronique la déclaration d'intention d'aliéner à la Régie foncière le vingt mai deux mille onze, laquelle a répondu le vingt-quatre mai deux mille onze ce qui textuellement reproduit : « *Suite à votre demande, je vous confirme que le bien mentionné en rubrique n'est pas compris dans une zone de préemption* ».

## **3. Environnement – gestion des sols pollués**

### **3.1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du quatre mars mil neuf cent nonante-neuf).

### **3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf 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) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le vendeur, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, déclare, 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.

Le vendeur confirme également qu'il ne lui a pas été renseigné que le bien soit repris à la cartographie des sols et atteste dès lors qu'il ne constitue pas, au sens de l'Ordonnance, un « bien pollué » ou sur lequel pèsent de fortes présomptions de pollution.

Toutefois, le Notaire instrumentant a interrogé l'IBGE sur la situation du bien quant à l'Ordonnance précitée. Dans sa lettre du premier juin deux mille onze, l'IBGE a répondu entre autres ce qui suit :

« ... »

*Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)*

**ATTESTATION DU SOL**

**1. Identification de la parcelle**

*N° de commune : 21614*

*Section : E*

*N° de parcelle : 21614\_E\_0238\_F\_000\_00*

*Adresse :*

*Chaussée de Saint-Job 265, 1180 Bruxelles*

*Chaussée de Saint-Job 269, 1180 Bruxelles*

*Chaussée de Saint-Job 267, 1180 Bruxelles*

*Superficie : 1252,09 m<sup>2</sup>*

*Classe de sensibilité : Zone d'habitat*

**2. Statut de la parcelle**

*La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 4, superposée à la catégorie 0*

*Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.*

*(on omet)*

« ... »

En réponse au courrier de demande de dispense adressé par Nous Notaire DAEMS soussigné à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, celui-ci a répondu notamment ce qui suit, textuellement reproduit :

« ... »

*Nous accusons bonne réception, en date du 07/06/2011, de votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une aliénation de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 61 de l'Ordonnance susmentionnée.*

*Nous vous informons que l'IBGE a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol portant la référence 003294032, ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits*

réels.

La présente dispense n'est valide que pour les copropriétés dont l'acte de base est passé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et les copropriétés dont l'acte de base est passé après le 1<sup>er</sup> janvier 2010 MAIS qui ont déjà fait l'objet d'une procédure d'identification voire de traitement de la pollution du sol à l'occasion de la passation dudit acte de base.

« ... »

Pour le surplus, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des dits courriers de l'IBGE pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance d'éléments qui seraient susceptibles de modifier les termes de l'attestation de l'IBGE ci-dessus.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de ladite ordonnance et notamment des obligations relatives à toutes nouvelles activités à risques.

L'acquéreur, après avoir été informé de la possibilité de faire analyser la qualité du terrain prédicté par un expert, déclare faire la présente acquisition sans exiger d'autres formalités quant au risque de pollution et renonce à invoquer une éventuelle nullité du présent acte pour ce motif.

Dûment informés des conséquences de leur décision, notamment par le fait que les parties ont eu le loisir de consulter les conseils de leur choix, et conscientes des obligations futures pouvant résulter pour la copropriété de la reprise du bien au projet d'inventaire, les comparants Nous ont requis de recevoir l'acte sans autres formalités en la matière.

#### **4. DIU**

Les parties déclarent être informées de la portée de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois ou successivement à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour des travaux qu'il a effectués ou fait effectuer à partir du premier mai deux mille un.

Le vendeur déclare que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

L'acquéreur déclare savoir qu'il est tenu d'établir un dossier d'intervention ultérieure s'il réalise lesdits travaux et de ses obligations de faire appel à un coordinateur de chantier dans les cas prévus par la loi et les règlements en la matière.

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

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Electro-Test en date du vingt cinq mai deux mille onze.

L'édit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les dix-huit (18) mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

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 dudit Règlement.

## **6. Certificat de performance énergétique**

Informées de la législation en la matière, les parties déclarent que, le compromis de vente ayant été signé avant le premier mai deux mille onze, aucun certificat de performance énergétique se rapportant au bien vendu ne doit être remis à l'acquéreur.

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR)**, que le vendeur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes, à concurrence de **SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR)**, et ce jour à concurrence du solde, soit **CENT VINGT-NEUF MILLE EUROS (129.000,00 EUR)** en chèque.

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

### **DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS**

Le Notaire DAEMS atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte 001-0615110-12 chèque 226637 tiré sur BNP Paribas Fortis et passé par la comptabilité du Notaire DAEMS soussigné.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le bien ci-dessus décrit est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, le vendeur de première part s'engageant à faire radier à ses frais toutes inscriptions à sa charge que révèleraient les certificats hypothécaires délivrés par le conservateur des hypothèques compétent.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

### **LOI FISCALE**

Les parties, présentes ou représentées comme dit est, déclarent et reconnaissent que le Notaire DAEMS soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, libellé de la manière suivante :

*"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

Après avoir eu connaissance des dispositions légales qui y sont relatives:

- l'acquéreur déclare pouvoir bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis nouveau du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, conformément à ce qui est dit ci-après.
- l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour la présente

acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas encore été acquittés.

- le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une restitution de droits pour revente endéans les deux ans de son acquisition.

- les comparants déclarent être informés de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant diverses mesures fiscales et notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâties dans les cinq ans de la date d'acquisition.

### **DECLARATION PRO FISCO - ABATTEMENT**

Afin de bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis nouveau du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare :

a. que le bien vendu décrit ci-dessus, n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le plan régional de développement ;

b. qu'il ne possédait pas à la date de la convention sous seing privé d'acquisition du bien prédicté, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble, destiné en tout ou en partie à l'habitation, que celui objet des présentes ;

c. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble présentement acquis, dans les deux ans :

- soit de la date de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement dans le délai prévu à cet effet,

- soit de la date limite pour la présentation à l'enregistrement, lorsque ce document est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

d. s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale 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.

L'acquéreur déclare en outre avoir été informé par Nous Notaire DAEMS soussigné, des conséquences au cas où les déclarations et/ou engagements dont question ci-dessus s'avéraient inexacts ou ne seraient pas respectés.

### **CERTIFICAT DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Conformément à l'article 11 de la loi Ventôse, le Notaire DAEMS certifie l'identité (noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domicile) des personnes physiques comparantes, au vu de leur carte d'identité et/ou du registre national.

## **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Suivant la loi hypothécaire, le Notaire DAEAMS certifie les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des personnes physiques comparantes, au vu du livret de mariage et/ou registre national.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile ci-dessus indiqué.

## **DECLARATIONS**

Chaque comparant déclare :

- que son identité et son état civil sont conformes à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que dans l'hypothèse où il n'est pas marié, il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale devant l'Officier de l'état civil ;
- qu'il n'a introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Concernant le bien présentement vendu, la partie venderesse déclare en outre à l'instant :

- qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée ;
- qu'il n'y a pas de litige en cours ou prévisible avec des tiers concernant le bien vendu ;
- que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré ou de rachat, d'aucun droit de préemption ou de préférence quelconque, ni en général d'aucun empêchement quelconque à la vente ;
- que le revenu cadastral du bien vendu n'est pas à sa connaissance en instance de révision et qu'il n'a effectué au bien vendu aucun travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Notaire Daems soussigné donne à l'instant lecture aux comparants, qui le reconnaissent, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande formulée par le Notaire Daems soussigné, conformément à l'article 93 ter du dit code, le vendeur a déclaré :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la dite taxe, ni l'avoir eue au cours des cinq dernières années;
- ne pas être assujetti à la dite taxe à titre professionnel ou occasionnel, ni l'avoir été au cours des cinq dernières années;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **DROITS D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00,- EUR). Le Notaire DAEMS soussigné confirme que ce droit a été payé entre ses mains.

### **LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le Notaire soussigné sur la portée de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagement 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".

### **CONSENTEMENT - APPROBATION GLOBALE ET FINALE**

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Watermael-Boitsfort, en l'étude du Notaire DAEMS Philippe, date que dessus.

Et, après lecture intégrale du présent acte, et après que celui-ci ait été commenté, les comparants signent avec Nous Notaire.

Suivent les signatures

Enregistré *dx*

rôle(s)

*deux*

renvoi(s)

Au 1<sup>er</sup> bureau de l'enregistrement d'Anderlecht

Le 4 juillet 2011

Volume 65 fol 52 case

Reçu : Neuf mille trois cent septante-cinq euros (9.375,- €)  
(Signé)

De E.A. Inspecteur a.i.

P.D. L'inspecteur principal a.i.

B. FOUQUET

*(Signature)*  
*F. Roisin*



POUR EXPÉDITION CONFORME

Transcrit au bureau des hypothèques de	
Bruxelles 2	€ 2.05
Salaire par case	€ 187.80
Salaire simple de transcription	€ 189.85
Total	€ 189.85

Le quatre juillet deux mille onze  
Réf. : 49-T-04/07/2011-08188  
A Verser sur le compte du bureau  
IBAN BE91 6792 0030 2976 - BIC PCHQBB  
Le montant de  
cent quatre-vingt-neuf euros quatre-vingt-cinq  
cents

*pour*  
*J.P. VANCOLLE*  
Le Conservateur-de Bewaarder