



Vente

Transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles
sous la formalité

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le onze avril

A Ixelles, en l'étude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Jérôme OTTE, Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute, à l'intervention de Maître Laurent MEULDERS, Notaire de résidence à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

ONT COMPARU

I. Madame **HERDIES Arlette Marina France**, née à Uccle le dix avril mil neuf cent quarante-trois, (numéro national : 43.04.10-006.43), divorcée non remariée, domiciliée à 1180 Uccle, Chemin du Puits 12.

Ci après invariablement dénommée « **le vendeur** ».

II. 1. Monsieur **DAELEMANS Arnaud Olivier Theodore**, né à Uccle le seize janvier mil neuf cent septante-neuf, (numéro national : 79.01.16-079.40), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Avenue de la Topaze 38 ET03.

Cohabitant légal ayant fait une déclaration de cohabitation légale à la Commune de Schaerbeek le quinze janvier deux mille dix.

2. Monsieur **DE PADUWA Lesley**, né à Bruxelles le six août mil neuf cent septante-huit, (numéro national : 78.08.06-173.80), célibataire, domicilié à 1030 Schaerbeek, Rue Victor Lefèvre 51.

3. Madame **FAUCHET Christiane Mathilde Madeleine Auguste Henriette Nicole**, née à Ixelles le vingt juin mil neuf cent cinquante-deux, (numéro national : 52.06.20-326.14), divorcée non remariée, domiciliée à 1970 Wezembeek-Oppem, Drève de la Ferme 78.

4. Monsieur **DESMEDT Didier Marie Henri Fernand Frédéric**, né à Berchem-Sainte-Agathe le dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante-quatre, (numéro national : 54.10.19-003.49), époux de Madame BAUDOUX Monique, domicilié à 1030 Schaerbeek, rue François Bossaerts 119 (1^{er} étage).

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edouard Notéris à Uccle en date du huit octobre mille neuf cent septante-neuf; non modifié à ce jour.

5. Madame **BAUDOUX Mary-Ann Claude Eliane**, née à Ixelles le quatre octobre mil neuf cent quarante-neuf, (numéro national : 49.10.04-098.08), divorcée non remariée, domiciliée à 1140 Evere, Avenue de la Quiétude 23 B007.

Ci-après invariablement dénommés « **l'acquéreur** ».

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter le bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK - sixième division

Une maison d'habitation sise avenue Rogier numéro 180, cadastrée

selon titre et récent extrait de matrice cadastrale section D numéro 15/Y/3 pour une contenance de nonante-sept centiares.

Revenu cadastral actuel non indexé: mille cinq cent vingt-neuf euros (€ 1.529,00)

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.

Ci-après invariablement dénommé "le bien".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

Origine de propriété

Madame HERDIES Arlette Marina France, née à Uccle le dix avril mil neuf cent quarante-trois est propriétaire du bien pour en avoir acquis la nue-propriété de Madame LEEMANS Marie Charlotte, née à Uccle le vingt-cinq avril mille neuf cent seize aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire Laurent Meuldres, à Ottignies en date de quinze juillet mille neuf cent nonante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles en date du vingt-sept juillet mille neuf cent nonante-huit, volume 12572, numéro 21.

Madame LEEMANS Marie, prénommée est décédée à Rixensart le huit janvier deux mille quatre et l'usufruit qu'elle s'était réservé, s'est éteint.

Madame LEEMANS Marié, prénommée, était propriétaire du bien depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 23 décembre 2013, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le bien est transmis sans réserve mais sans garantie :

- de la qualité et de la nature du sol ou du sous-sol ;

- de l'état des constructions, de l'absence de vices apparents ou cachés, ou vétusté, l'acquéreur renonçant à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code Civil (sauf dol ou connaissance de vice par le vendeur).

Le vendeur déclare à cet égard qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun vice caché.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté, sous réserve des bien loués.

Le vendeur déclare avoir subi un dégât des eaux. Il en a fait part à l'acquéreur qui déclare être parfaitement informé à ce sujet. Le vendeur verse présentement à l'acquéreur qui le reconnaît l'indemnité perçue de l'assurance, soit la somme de neuf cent soixante euros (960,00 €).

Le vendeur attire l'attention sur le fait qu'il y a encore de l'humidité qui est apparue sur le mur mitoyen. Il a pris contact avec le voisin pour savoir ce qu'il en était. Le voisin a répondu au vendeur qu'il prenait contact avec son assureur et l'expert et qu'il tiendrait le vendeur informé. L'acquéreur déclare en faire dès à présent son affaire personnelle.

Garantie décennale

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 et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièvre 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

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 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.

Conditions spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

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.

4. 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.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à neuf cent cinquante et un euros septante-quatre cents (€ 951,74). 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 exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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

5. Compteurs

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

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Le vendeur précise que

- pour l'eau, il existe un compteur global puis de compteur de passage pour chaque appartement,
- pour l'électricité, il existe un compteur pour les communs et puis un compteur individuel pour chaque appartement.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

7. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception de loyers pour le 1^{er} étage et le 3^{ème} étage et par la prise de possession réelle et effective pour le reste de l'immeuble, lequel est désormais libre de tout mobilier et de toute occupation.

Le vendeur déclare que le 1^{er} étage et le 3^{ème} étages de l'immeuble sont actuellement occupés aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives.

Les parties déclarent avoir effectué entre elles le décompte des loyers et charges. Dont quittance.

1. Etat des lieux

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que les cuisines ont été équipées par les locataires qui reprennent leurs meubles lorsqu'ils quitteront les biens loués.

Il en va de même pour les radiateurs au gaz.

2. Garantie locative

Pour le 1er étage :

Une garantie de six cents euros (600,00 €) a été versée sur le compte numéro 083-4595552-83 ouvert au nom de Cardoso Vincente Carlos.

Pour le 3^{ème} étage :

Une garantie de cinq cents euros (500,00 €) a été versée sur le compte numéro 035-5041316-73 ouvert au nom de Mr Mimoun.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré les garanties locatives en sa possession ainsi que les intérêts. Dont quittance.

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aux locataires ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

4. Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente

vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

5. Déclarations du vendeur

1. Pour la période entre la date du 23 décembre 2013 et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2. Le vendeur déclare avoir reçu les congés donnés par les locataires du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage et que les locataires ont quitté les lieux..

3. Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs d'incendie.

4. Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

6. Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES **DROIT DE PREEMPTION**

1. Urbanisme

1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé 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 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.

2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du 7 janvier 2014, stipule littéralement ce qui suit :

“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, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme

- le Règlement Communal d'Urbanisme

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 concernant le bien considéré.

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 :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire) ;

- le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués ;

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

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

En cas de doute concernant la destination licite du bien ou si vous souhaitez en avoir confirmation, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de demande de confirmation de destination (disponible à l'adresse : <http://www.schaerbeek.irisnet.be/demarches-administratives/logement-urbanisme-environnement/logement/situation-dun-immeuble>) accompagné de sa preuve de paiement et des divers éléments appuyant votre demande”

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

4. 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 **à l'exception d'une infraction relevée sur la façade de la maison**. L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et en fera son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logements (depuis 1972) et que l'affectation connue par la commune (selon déclaration verbale de la part du service de l'urbanisme de la commune) est la suivante : rez-de-chaussée pour partie commercial et partie logement et 3 logements aux étages. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 31 décembre 2013, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

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

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance

du 19 mars 2009.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE
INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE
PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT

1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur remet présentement ledit dossier à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au 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-verbaux du 10 avril 2014 dressé par Electrotest il a été constaté que les installations ne satisfont 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. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original des procès-verbaux du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

* pour le premier étage : numéro 20131021-0000193140-01-7, établi en date du 21 octobre 2013 par Monsieur Guillaume Meert, lequel mentionne :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO₂ : 20

* pour le deuxième étage : numéro 20131021-0000193142-01-3, établi en date du 21 octobre 2013 par Monsieur Guillaume Meert, lequel mentionne:

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO₂ : 61

* pour le troisième étage : numéro 20131021-0000193145-01-2, établi en date du 21 octobre 2013 par Monsieur Guillaume Meert, lequel mentionne:

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 241.

Le vendeur remettra les originaux lors de la signature de l'acte.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ces certificats.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ces certificats du vendeur.

4. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement 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 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

Le vendeur déclare que le bien:

- 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 ou d'une (ni) d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique ;
- si le bien est loué est 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)

PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de trois cent vingt-quatre mille euros (€ 324.000,00).

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) trente-deux mille quatre cents euros (€ 32.400,00), antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro 750-0013136-05, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) deux cent nonante-et-un mille six cents euros (€ 291.600,00), étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte numéro BE69 9391 0035 7178 et 750-0013136-05

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.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR

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.

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

2. LE VENDEUR

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêche(nt) l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâties et non bâties 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.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

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

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

3. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

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 et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

4. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 ainsi que Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -