

10  
projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 21/04/1906, du 24/07/1923 et du 21/03/1958.

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

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

e) autres renseignements :

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

- le bien 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 l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

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

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 29 novembre 1963 en vue de "construire un immeuble de 8 étages".

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 13 mars 1964 en vue de "construire un immeuble de 8 étages (plans modificatifs)".

Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 1<sup>er</sup> juillet 1998 en vue de "procéder à des aménagements intérieurs, modifier la façade avant au niveau du rez-de-chaussée, placer une enseigne éclairée en lettres découpées et percer quatre baies en façade arrière (mur mitoyen)".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26-2<sup>ème</sup> étage,

10

11  
tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

**En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :**

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **sous-sol** : locaux accessoires aux commerce et aux logements
  - **rez-de-chaussée** : commerce
  - **du 1er au 8<sup>ème</sup> étages** : 5 logements par étage
- Soit un total de 40 logements

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

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement. En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

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

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives. Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée. »

#### IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ

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

#### B) CODE DU LOGEMENT :

11





Le notaire instrumentant soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement (CBL), qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (article 5 CBL), sous peine :
  - a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (article 8 CBL) ;
  - b) le cas échéant, d'une amende administrative (article 10 CBL) ;
  - c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (articles 15 à 19 CBL) ;
- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-dessus ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (article 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (article 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par un hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- 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 2 §1<sup>er</sup>, 8<sup>e</sup> et 15 et suivants du Code ;
- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;
- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21<sup>e</sup> et 145 et suivants CBL) ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

**C) DROITS DE PREEMPTION :**

**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 le bien est actuellement affecté à usage **d'habitation**. 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.

En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, les acquéreurs devront se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions du COBAT, et de tous arrêtés et règlements en la matière. En outre, le Notaire soussigné rappelle aux comparants qu'aucun des actes ou travaux visés à l'article 98 §1<sup>er</sup> du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En application de l'article 275, du COBAT, demande a été formulée par le Notaire Ch. HUYLEBROUCK par lettre recommandée en date du 02 mars 2015, à la Commune de Schaerbeek, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du 11 mars 2015, la dite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

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 Soi, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation et en bordure d'un espace structurant ;
  - b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un

copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er et second du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble, PASCALE KNUETS & VENNOTEN, avenue Molière 84 à 1190 Brussel, par lettre recommandée en date du 24 février 2015, de lui faire parvenir les documents légalement requis avant la signature d'un acte de vente notarié.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic a communiqué les informations en date du 6 février 2015 en ce qui concerne les renseignements visés par l'article 577-11, par.1<sup>er</sup>; en ce qui concerne les renseignements visés par l'article 577-11, par.2, le syndic a communiqué les informations le 17 avril 2015.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie des lettres du syndic.

#### PROPRIETE DU FONDS DE RESERVE :

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.

#### CREANCES DE LA COPROPRIETE :

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.

#### IX) SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU :

##### A) URBANISME :

###### EXPROPRIATION - MONUMENTS/SITES - ALIGNEMENT - EMPRISE :

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

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, à l'exception du droit de préemption, résultant des articles 258 et suivants du COBAT.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire Ch. Huylebrouck soussigné a notifié la déclaration d'intention d'aliéner à la Régie foncière le 20 février 2015 ; laquelle a répondu le même jour que le bien vendu n'est pas compris dans une zone de préemption.

#### D) ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUES :

##### PERMIS :

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

##### ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009 :

(liste est disponible sur le site Internet de l'"IBGE", www.ibgebel.be, dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informés par les notaires soussignés des prescriptions de l'ordonnance du cinq mars deux mille neuf (M.B. 10/3/2009) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application de l'ordonnance, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une





- pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles Capitale.
  3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.
- Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.
- Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 13 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par le cessionnaire et que toute aliénation de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, réalisée en violation des dispositions de cette ordonnance, est inopposable à l'institut.
- 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 02/03/2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.
- Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0. »
- En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.
- L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du

régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le seize avril mil neuf cent soixante-quatre par le Notaire Francies Omer HUYLEBROUCK, ayant résidé à Bruxelles, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale 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 extraordinaire.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ; Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien ou partie du bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel acquéreur a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### **VIII) CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES :**

##### **CHARGES ORDINAIRES :**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

##### **CHARGES EXTRAORDINAIRES ET PROVISIONNEMENT DU FONDS DE RESERVE :**

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

- les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

- les dettes certaines dues par l'association des

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.

**IV) CONTRIBUTIONS - IMPOTS :**

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. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme de sept cent douze euros deux cents (712,02€), représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, 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.

**V) 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.

**VI) OCCUPATION - PROPRIETE - JOUSSANCE :**

L'acquéreur est propriétaire du bien prédictif, à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est libre d'occupation et de bail, en conséquence l'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession effective.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

**VII) STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est

03/03/2015 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

**E) DIU :**

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

**F) CONDUITES SOUTERRAINES :**

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien prédictif pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;
- qu'il incombe à l'acquéreur de vérifier cet état de fait via le site www.klim-cicc.be;
- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;
- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;
- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

**G) CONTROLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :**

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en application de l'arrêté royal du vingt-cinq juin deux mille huit modifiant l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant ledit Règlement général sur les installations électriques en son article 276 et insérant un nouvel article 276bis, la personne qui

vend une unité d'habitation équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie datant d'avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle, a l'obligation :

- de faire exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique en vue de constater la conformité de ladite installation avec les prescriptions légales en vigueur ;
- de faire mentionner dans l'acte authentique, la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.

Interpellé à cet égard par le Notaire instrumentant soussigné,

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est **une unité d'habitation** dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 12 mars 2015 dressé par ELECTROTEST asbl à Melsbroek il a été constaté que **l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.**

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention de l'acquéreur sur les obligations suivantes lui incombant dès à présent exclusivement :

- 1) il est tenu de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique ;
- 2) il devra effectuer, à ses frais, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, les travaux, réparations, adaptations et modifications nécessaires dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour et;
- 3) au terme de ce délai de dix-huit (18) mois au plus tard, il aura l'obligation de faire exécuter, à ses frais, par un organisme agréé de son choix, une nouvelle visite de contrôle destinée à

affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

#### **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 la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### **II) CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES ET MITOYENNETES :**

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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### **III) CONTENANCE :**

La contenance susexprimée dans la description du bien

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

**EAU - GAZ - ELECTRICITE :**

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,

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les vendeurs déclarent être propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur FRANSEN Patrick Petrus Helena, époux de Madame MEES Luc, à Watermael-Boitsfort, suivant acte reçu par le Notaire Jan MULLER, à Waasmunster, à l'intervention du notaire Maryelle VAN den MOORTEL à Overijse, le vingt-sept octobre deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence 50-T-25/11/2005-15883.

Monsieur FRANSEN Patrick en était propriétaire pour l'avoir acquis de Madame SMEDT Barbe Nelly Joséphine et Madame LAMOTTE Jeannine Françoise Nelly, suivant acte reçu par le Notaire Roland GILLIS, à Kessel-Lo, à l'intervention du Notaire Louis DECOSTER, à Schaerbeek, le dix-neuf décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf décembre suivant, volume 12409 numéro 19.

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

**CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE :**

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

**I) ÉTAT DU BIEN :**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de signature du compromis, 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 connaît pas. Sans que cette

constater la disparition des infractions.

L'acquéreur décharge expressément le vendeur de toute responsabilité quant à la réalisation de ces travaux et de leurs conséquences et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné 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.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur, ainsi que la liste des organismes de contrôle agréés pour les installations électriques.

**H) ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Le vendeur déclare avoir remis à l'acquéreur l'original des certificats de performance énergétique bâtiments se rapportant au bien vendu dressé par Monsieur DELENS Marc en date du 6 novembre 2014, numéro 20141106-0000257146-01-8, mentionnant le code G, émissions de CO2 : 113.

**X) PRIX :**

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT DOUZE MILLE EUROS (212.000,00 €)**, sur lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, antérieurement aux présentes, la somme de **VINGT ET UN MILLE DEUX CENTS EUROS (21.200,00 €)** à titre d'acompte du compte BE92 7310 2317 8123 sur le compte KBC du Notaire Huylebrouck Quant au solde, soit la somme de **CENT NONANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (190.800,00 €)** le vendeur déclare qu'il l'a reçu à l'instant par virement du compte numéro BE 29734006000164 au compte KBC du Notaire Huylebrouck.

DONT QUITTANCE faisant éventuellement double emploi avec toute autre qui aurait pu avoir été donnée antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement au cas où le paiement a lieu par chèque, virement, versement ou par un autre mode de paiement scriptural.

**DISPOSITION SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT :**

Le Notaire Huylebrouck, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte susmentionné.

**XI) FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige, à l'exception des frais de

délivrance qui restent à charge du vendeur.

**DISPOSITIONS FINANCIÈRES :**

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**  
Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

**ÉLECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et siège social respectifs indiqués ci-dessus.

**CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :**

Les Notaires soussignés certifient au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment la carte d'identité, l'exactitude des noms, prénoms, domicile, lieux et dates de naissance ainsi que la comparution et représentation des parties.

Les comparants déclarent expressément autoriser les Notaires soussignés à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

**LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :**

Et avant de clôturer, le Notaire Huylebrouck soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

- de l'article 203 du code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit : "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. Cette amende est due indivisiblement par toutes les parties".
- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré que :

- Monsieur VERHOFSTADT Hugo est assujetti à la T.V.A. sous le numéro 0647017120.
- Madame VAN HOECKE Marie-Claire était assujettie à la T.V.A. sous le numéro 0721203611, et qu'elle est actuellement en cessation d'activité en personne physique.
- La société privée à responsabilité limitée "DIENSTENKANTOOR VAN HOECKE" est assujettie à la T.V.A. sous le numéro BE458.942.533.

**DECLARATIONS :**

- 1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement en application de l'article 212, alinéa premier du code des droits

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 ;

**CONVENTION :**

Le vendeur déclare VENDRE le bien décrit ci-dessous, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées à l'acquéreur ici présent et qui déclare accepter le bien dont la description suit :

**LE BIEN SUIVANT :**

**DESCRIPTION DU BIEN :**

**COMMUNE DE SCHAEERBEEK / cinquième division :**

Dans un immeuble à appartements sis AVENUE DE ROODEBEEK, 70/74, cadastré suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0149/N/12 pour une superficie de onze ares nonante et un centiares :

**- L'APPARTEMENT NUMÉRO "E7" SIS AU SEPTIÈME ÉTAGE, comprenant (suivant titre de propriété) :**

- en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, living donnant sur une terrasse, cuisine (avec débarras vide poubelles) donnant sur un terrasse, hall de nuit avec placard, water-closet, salle de bains, la chambre numéro 1 donnant sur une terrasse et la chambre numéro 2, ainsi que la cave numéro C/10.
- en copropriété et indivision forcée :
  - QUINZE VIRGULE CINQ millièmes (15,5/1.000ièmes) dans le terrain et
  - VINGT millièmes (20/1.000ièmes) dans les parties communes autres que le terrain.

**- LE GARAGE PEINTURE NUMÉRO "G.P. 15" SIS AU SOUS SOL, comprenant :**

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit
- en copropriété et indivision forcée : ZÉRO VIRGULE VINGT-CINQ millièmes (0,25/1.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

**Revenu cadastral : mille deux cent quatre euros (1.204,00 €).**

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le Notaire Francies Omer HUYLEBROUCK, ayant résidé à Bruxelles, le seize avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juin suivant, volume 5820 numéro 4.

mariage, dont le régime matrimonial n'a pas été modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

5. La société privée à responsabilité limitée "**DIENSTENKANTOOR VAN HOECKE**", ayant son siège à 9160 Lokeren, Groendreef, 25, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0458.942.533 et assujettie à la TVA sous le numéro BE458.942.533. Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jan MULLER, à Waasmunster, le vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-six, publié aux annexes du Moniteur belge, du seize octobre suivant, sous le numéro 19961016000405. Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal reçu par le Notaire Liesbeth MULLER, à Waasmunster, le treize avril deux mille dix, publié aux annexes du Moniteur belge, sous le numéro 20100608082060.

Ci-après invariablement dénommés "**LE VENDEUR**"

**Ici représentés par :** Madame VERHOFSTADT Nele Yvonna Albert, née à Lokeren, le 18 avril 1977, inscrite au Registre national sous le numéro 770418162-70, demeurant à Lokeren, Kriktestraat, 56, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Liesbeth MULLER à Waasmunster le 15 avril 2015, dont une expédition demeurera ci-annexée.

#### D'AUTRE PART

6. Madame **JONES** Penelope, née à Barnet (Royaume-Uni) le trois octobre mil neuf cent cinquante-cinq, de nationalité britannique, ayant pour numéro national 551003.516.37, célibataire, Demeurant et domiciliée à 2800 Mechelen, Emiel Engelsstraat(WAL), 11. Déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale. Ci-après dénommée "**L'ACQUÉREUR**" dont l'identité a été démontrée aux Notaires soussignés au moyen de sa carte d'identité.

#### DECLARATIONS PREFERABLES :

##### **DECLARATION DES PARTIES :**

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.

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

d'enregistrement (revente endéans les deux ans de l'acquisition).

- 2.- Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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.
- 3.- L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence :  
  - des primes accordées lors de l'achat, la construction, transformation et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.
  - réduction du précompte immobilier pour les familles nombreuses;
  - contribution par certaines communes dans les crédits hypothécaires.
  - l'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le Notaire de toute responsabilité à cet égard.
- 4.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- 5.- Le vendeur nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).
- 6.- Les comparants reconnaissent que les Notaires soussignés ont attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur ont expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.
- Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.
- Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.
- Les comparants confirment que les Notaires les ont





dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'ils les ont conseillés de manière impartiale.

**DÉCLARATION PRO FISCO :**

L'acquéreur déclare déjà être propriétaire d'un ou plusieurs biens destinés à l'habitation et en conséquence ne pas avoir droit à l'abattement prévu à l'article 46 bis du Code des Droits d'enregistrement.

**DROIT D'ECRITURE :**

Le droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €).

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, Notaire.

Charles HUYLEBROUCK &  
Christian HUYLEBROUCK  
Notaires associés  
  
SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE  
SPRL  
boulevard du Régent, 24 bte  
1000 BRUXELLES  
RPM 0509.984.329  
Bruxelles

N° 21551 acte du 27 avril 2015

47918

L'AN DEUX MILLE QUINZE.

Le vingt-sept avril.

Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, Notaire associé de résidence à Bruxelles, et à l'intervention de Maître Katrien DEVIJVER, Notaire de résidence à Kampenhout.

A Bruxelles, en l'Étude.

**ONT COMPARU :**

**D'UNE PART**

1. Monsieur **VERHOFSTADT** Hugo Edmond Stefanie, né à Wetteren le huit août mil neuf cent quarante-trois, inscrit au Registre national sous le numéro 430808.275.56, et son épouse;
2. Madame **VAN HOECKE** Marie-Claire Virginie Arthur, née à Kalken le quinze décembre mil neuf cent cinquante, inscrite au Registre national sous le numéro 501215.228.68; Demeurant et domiciliés à 9160 Lokeren, Groendreef, 25. Époux mariés sous le régime de la communauté d'acquêts, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Julien MATHYS, à Lokeren, le trente août mil neuf cent septante-quatre, modifié sans modification de régime, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Johan VERSTRAETE, à Sinaai-Waas, le douze janvier deux mille un, dont le régime matrimonial n'a pas été modifié à ce jour, ainsi que déclaré.
3. Madame **VERHOFSTADT** Nele Ivonna Albert, née à Lokeren le dix-huit avril mil neuf cent septante-sept, inscrite au Registre national sous le numéro 770418.162.70, épouse de Monsieur STRUBBE Peter, Demeurant et domiciliée à 9160 Lokeren, Kriktestraat, 56. Époux mariés sous le régime de la séparation de biens, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Johan VERSTRAETE, à Sinaai-Waas, le vingt mars deux mille quatre, dont le régime matrimonial n'a pas été modifié à ce jour, ainsi que déclaré.
4. Madame **VERHOFSTADT** Katrien Julienne Rudolf, née à Lokeren le vingt-trois juillet mil neuf cent quatre-vingts, inscrite au Registre national sous le numéro 800723.022.47, épouse de Monsieur CLAESSENS Sven, Demeurant et domiciliée à 9160 Lokeren, Leonie Van Moerstraat, 13. Époux mariés sous le régime légal sans contrat de



21551



ETUDE KANTOOR  
Charles HUYLEBROUCK &  
Christian HUYLEBROUCK -  
NOTAIRES NOTARISSEN  
ASSOCIES GEASSOCIEERDE

BOULEVARD DU REGENT, 24, REGENTLAAN  
1000 BRUXELLES 1000 BRUSSEL

TEL. (02) 513 83 45  
FAX (02) 513 90 36

Acte du  
Akte van ..... 27. avril ..... 2015.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Pour .....  
Voor ..... TITRE DE PROPHÉTIE .....



ETUDE KANTOOR  
« Charles HUYLEBROUCK  
&  
Christian HUYLEBROUCK -  
NOTAIRES ASSOCIES »

BOULEVARD DU REGENT, 24, REGENTLAAN  
1000 BRUXELLES 1000 BRUSSEL

TEL. (02) 513 83 45  
FAX (02) 513 90 36

Dépositaire des minutes de :  
Bewaarder der minuten van :

**M** TER Frances Omer HUYLEBROUCK  
Jean MERTENS  
Paul LEBRUN  
Roger GUILLAIN  
Jean-Baptiste GHEUDE