

CRT 3168  
Vente appartement  
Dossier 1194/GF

Acte du 15/06/2011  
Répertoire 6393

Droit d'écriture : 50,00 €

X **L'AN DEUX MILLE ONZE**

**Le quinze juin**

X Par devant Maître Jean-François **CAYPHAS**, notaire à  
Jauche, commune d'Orp-Jauche, à l'intervention de Maître  
X Guy DESCAMPS, notaire associé à Saint-Gilles.

En son étude, Avenue Rodolphe Gossia, 12.

**A COMPARU :**

Monsieur **QORRAJ Tomor** (RN780501 417-62), né à  
Drelaj-Pejë (Kosovo), le premier mai mil neuf cent  
septante-huit, célibataire, domicilié à Evere (1140 Bruxelles),  
Avenue de l'Optimisme, 95, boîte 50, qui déclare avoir fait  
une déclaration de cohabitation légale à la Commune d'Evere  
en 2009 avec Mademoiselle Fatima DOGJAMI, née à  
Etterbeek le 15 novembre 1982, célibataire, domiciliée à la  
même adresse ; laquelle déclare intervenir au présent acte,  
conformément à l'article 215 du Code Civil, et marquer son  
accord sur la présente vente.

Comparant dont l'identité a été établie au vu de sa carte  
d'identité.

ci-après dénommé : "le vendeur".

Lequel déclare par les présentes vendre sous les garanties  
ordinaires et de droit et pour quitte et libre de tous privilèges et  
hypothèques généralement quelconques, à :

1) Monsieur **CSEERNOK Stéphane** Georges Ghislain  
(RN750806 269-18) né à Ixelles le six août mil neuf cent  
septante-cinq, divorcé, domicilié à Tienen,  
Sint-Truidensesteenweg, 57.

2) Mademoiselle **MERTENS Anne-Sophie** (RN800114  
196-04), née à Charleroi le quatorze janvier mil neuf cent  
quatre-vingt, célibataire, domiciliée à Woluwé-Saint-Lambert  
(1200 Bruxelles), rue Théodore De Cuyper, 155, boîte 15.

comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte  
d'identité.

ci-après dénommés : "l'acquéreur".

ici présent et acceptant, chacun à concurrence d'une moitié  
indivise, le bien ci-après décrit :

**Commune d'Evere deuxième division (20383 – article  
06702)**

0001 Dans un complexe urbanistique dénommé « Parc

*Handwritten notes and signatures:*  
- A large diagonal line across the right side.  
- A signature: "David".  
- A note: "1/2 ind".  
- A note: "1/2 ind".  
- A note: "clause d'accessionment".  
- A note: "PP on map".  
- A signature: "X".

Saint Exupéry » composé de trois pavillons, dénommés respectivement « Pavillon I », « Pavillon II », et « Pavillon III », construit sur une parcelle de terrain sise Avenue de l'Optimisme 91-95, contenant en superficie d'après titre quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares, cadastré suivant titre section D partie des numéros 121/S, 125/A, 124/B, 85/X, 121/Q et 121/R et suivant extrait récent section D numéro 122N pour une contenance de quatre-vingt-neuf ares quatre-vingt-quatre centiares :

**Dans le Pavillon I situé à gauche du Bloc I :**

**L'appartement du type III, portant le numéro neuf (9) situé au troisième étage, à gauche en façade côté avenue et comprenant :**

**a) en propriété privative et exclusive :** hall d'entrée, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un water-closet, une salle de bains, un couloir intérieur avec emplacement pour armoire, trois chambres à coucher, **la cave numéro neuf (9) aux sous-sols.**

**b) en copropriété et indivision forcée :**

- les vingt-quatre/millièmes des parties communes spéciales et  
- les vingt-quatre/trois millièmes des parties communes générales dont le terrain  
tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base dont question ci-après.

Revenu cadastral : 1.298,00 euros.

**Origine de propriété.**

Originellement le bien prédécrit appartenait à la communauté ayant existé entre Monsieur Henri MULLER et son épouse en premières noces, Madame Nicole Marie Claire HOFFMANN, pour l'avoir acquis de la société anonyme « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières », en abrégé « ETRIMO » à Bruxelles aux termes d'un acte reçu par le notaire Albert Richir, alors à Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt janvier suivant, volume 5886 numéro 17.

Madame Nicole Marie Claire HOFFMANN est décédée intestat à Ettelbruck (Luxembourg), le onze mars mil neuf cent septante-quatre laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires, son époux, Monsieur Henri MULLER et sa fille, Madame Diane MULLER.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric Thibaut de Maisières, à Saint-Gilles, le vingt-six mars deux mille neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze avril suivant, sous la référence 4386, Monsieur Henri



MULLER et Madame Diane MULLER ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Tomor QORRAJ.

Situation hypothécaire

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptibles d'affecter la liberté du bien.

Les parties nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et elles s'engagent à ne pas en introduire dans les deux mois des présentes.

Clause d'accroissement.

**Monsieur Stéphane CSERNOK et Mademoiselle Anne-Sophie MERTENS ont l'intention d'affecter le bien acquis à leur logement commun.**

De cette cohabitation naissent pour eux des devoirs réciproques et, notamment, l'obligation morale de prémunir le survivant contre les conséquences économiques du prédécès de l'un d'eux et de garantir au survivant la poursuite de l'habitation dans ce logement choisi de commun accord.

**En conséquence, les parties conviennent expressément qu'au décès du prémourant de Monsieur Stéphane CSERNOK ou de Mademoiselle Anne-Sophie MERTENS soit en cas d'existence d'enfant(s) commun(s), le survivant aura le droit d'obtenir s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant.**

Ainsi, chaque partie acquiert, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci lui survit, la possibilité de se faire attribuer, si c'est elle-même la survivante, l'usufruit de la part de l'autre.

**soit en cas de non existence d'enfant commun, le survivant aura le droit d'obtenir s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant.**

Ainsi, chaque partie acquiert, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci lui survit, la possibilité de se faire attribuer, si c'est elle-même la survivante, la pleine propriété de la part de l'autre.

Les parties estiment que leur probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer son droit à l'accroissement en usufruit ou en pleine propriété (selon qu'il y a ou non des enfants communs au décès du premier d'entre eux) par déclaration faite devant notaire dans les quatre mois

du décès du prémourant et ce à peine de forclusion.

**Les possibilités d'accroissements dont question ci-avant sont consenties et acceptées à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après et ce que l'accroissement ait lieu en usufruit ou en pleine propriété selon que les parties aient une descendance commune ou non au jour de la réalisation de la condition suspensive du prédécès:**

1.- Cette convention est faite pour une période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prolongée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'un d'entr'elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste avec accusé de réception trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Cette lettre recommandée sera valablement envoyée à l'adresse actuelle des parties ou à la dernière adresse connue en Belgique telle qu'elle ressort des Registres de la population ou du Registre national au moment de cet envoi.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin aux possibilités d'accroissement qui précèdent par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais, chaque partie se donnant à cet égard mandat irrévocable. Ce mandat ne cesse pas ses effets par le décès du mandant par dérogation à l'article deux mille trois du Code civil. L'acte notarié à transcrire qui constaterait ce fait contiendra une copie de la lettre recommandée dont question ci-avant ainsi que l'accusé de réception. Il n'est qu'une formalité pour rendre ce fait opposable aux tiers.

2.- Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent mariage entre elles.

3.- Les accroissements éventuels qui précèdent s'étendront à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble prédécrit, ainsi que les meubles meublants qu'il contiendra.

4.- Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant dans l'hypothèse où il exercerait son droit à l'accroissement, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble.



5.- Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, soit les intérêts non échus de tous emprunts s'il s'agit d'un accroissement en usufruit, soit des montants non échus en capital et intérêts des mêmes emprunts, s'il s'agit d'un accroissement en pleine propriété; emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien prédécrit ou de constructions sur le dit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

6.- Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus en 1 et 2.

7.- Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze pour cent et demi) à calculer sur l'usufruit ou la pleine propriété (selon que l'accroissement aura lieu en usufruit ou en pleine propriété) de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble prédécrit.

8.- Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit qu'il a exercé son droit à l'accroissement et ce afin de rendre cet accroissement opposable aux tiers.

#### Conditions - Etat du bien - Servitudes.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature du compromis de vente, avec tous les accessoires quelconques comme aussi avec tous les droits qui s'y rattachent mais sans aucune garantie de qualité du terrain, des indications cadastrales et des limites, tenants et aboutissants.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence à prix égal ainsi que d'aucune option d'achat ou droit de réméré.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés ou apparents de constructions, de sol ou de

sous-sol, mauvais état des bâtiments ou autre chef, étant entendu toutefois que l'acquéreur sera subrogé de plein droit, par le fait même de la vente, dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait faire valoir vis à vis des tiers, pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché, ni asbeste ni mэрule dans le bien vendu.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant y ętre attachées, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses frais, risques et périls et sans recours contre le vendeur, sans toutefois que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude sur le bien vendu, qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été consenties par des propriétaires antérieurs et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement au règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines et relativement aux stipulations contenues dans d'anciens titres de propriété relatifs au bien vendu, si ces stipulations sont encore d'application.

#### Assurances

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurance souscrits pour compte de la copropriété relatifs aux biens vendus et en payer les primes à compter de la première échéance qui suivra l'entrée en jouissance. Quant aux autres polices, il pourra à son choix les reprendre ou les résilier mais en supportant, dans ce dernier cas, les indemnités de résiliation, s'il y a lieu.

#### Acte de base et règlement de copropriété

En outre, la présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions reprises dans l'acte de base et le règlement de copropriété reçu par le notaire Albert Richir, alors à Bruxelles, et aux documents y annexés, comprenant notamment le règlement d'ordre intérieur, le dix décembre mil neuf cent soixante-quatre, dûment transcrit.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît, une copie de l'acte de base et des documents y annexés.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et devra respecter également les décisions prises par



les assemblées générales des copropriétaires conformément aux dispositions du règlement de propriété et sera tenu de les imposer à tous ses successeurs, locataires et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, de l'acte de base modificatif et de leurs annexes et qu'il est lui-même subrogé dans tous les droits et obligations en résultant et qui résulteront des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Les obligations contractées par l'acquéreur obligent solidairement et indivisiblement ses héritiers et ayants droits.

#### Urbanisme.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

Conformément au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, il est fait observer par le notaire instrumentant qu'aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe premier, du Code précité, ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre, ratifié par Ordonnance du treize mai deux mille quatre), le notaire soussigné a demandé à la Commune d'Evere, par lettre recommandée du vingt-huit mars deux mille onze, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien prédécrit.

La dite commune lui a répondu par lettre du dix mai deux mille onze, portant les références "UE/JM/46-95B/1772".

Cette lettre, qui indique notamment l'affectation du bien, telle qu'elle est prévue par les plans régionaux et communaux stipule entre autre ce qui suit :

"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN

**\* en ce qui concerne destination :**

- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) :

*Zone d'habitation à prédominance résidentielle*

- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I-Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

- selon le PPAS n°710 appelé ASTRID approuvé le 12.07.1990 : zone de construction d'habitation existante, zone de cours et jardins. La prescription littérale « article 14 – A.I » du PPAS est abrogée

- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

**\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme**

**\*en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur les biens :**

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

Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les travaux érigés ou effectués par ses soins ou à sa demande et qu'à sa connaissance le bien vendu est conforme avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare ne pas avoir connaissance d'une infraction urbanistique grevant le bien vendu.

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

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir été expressément informé avant la signature de l'acte de vente, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant 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.

#### Code Bruxellois du Logement

Conformément à l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois relative au Code Bruxellois du Logement, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de logements meubles dans le Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité.
- le vendeur déclare que le bien vendu a une superficie de plus de 28 m<sup>2</sup>.
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du dit Code.

#### Sécurité des chantiers temporaires/mobiles

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur la portée de l'Arrêté Royal relatif à la sécurité des chantiers temporaires ou mobiles, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le vendeur déclare avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par ces dispositions depuis le premier mai deux mille un et remet à l'instant même le dossier d'intervention ultérieur.

#### Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre "*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.

Le notaire instrumentant a informé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement la présente vente, lui demandant de lui faire savoir si le bien était repris dans l'inventaire des sols pollués ou présentant de fortes présomptions de pollution devant être établi par l'IBGE.

L'IBGE, par courrier en date du sept avril deux mille onze, avec références INSP/nou/lnv-003143350/20110404, adressé au notaire soussigné a attesté ce qui suit ici littéralement reproduit :

**"1. Identification de la parcelle :**

*N° de commune : 21372*

*section : D*

*N° de parcelle : 21372 D 0122 N 000 00*

*Adresses :*

*Avenue de l'Optimisme, 95, 1140 Bruxelles*

*Avenue de l'Optimisme, 93, 1140 Bruxelles*

*Avenue de l'Optimisme, 91, 1140 Bruxelles*

*Superficie : 8581,66 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 0. Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation*

**3 Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol**

**- Identification des titulaires de droits réels :**

*- Finne-Veys, Vve Gilbert – Filip/Jeanne Lou, rue H Van Nerom, 44, 1140 Evère*

*-Vanparys Jeannine Lucienne, Leeuwerikenstraat, 36, 3001 Leuven*

**- Activités à risque et autres événements :**

*L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle :*

*SA Etrimo : activité à risque : dépôts de liquides inflammables  
-.année de début : 1965 - année de fin ; 1995.*

*ACP Saint Exupéry Bloc 1 Pavillon 1 c/o Schummer : activité à risques ; dépôts de liquides inflammables – année de début 2010 – année de fin 2022.*

*Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connu sur le site : non*

*Etudes réalisées et leurs conclusions : L'IBGE ne dispose d'aucune étude pour cette parcelle.*

**Nature et titulaires des obligations**



*Si une aliénation de droits réels est prévue sur la parcelle en question (pe vente), sachez qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire de droits réels (art 13§1).*

*Dans le cas d'une demande d'un permis d'environnement ou d'un permis d'urbanisme dont les actes, travaux ou installations impliquent soit une excavation, soit une augmentation d'exposition aux risques d'une éventuelle pollution soit une entrave au traitement ou contrôle ultérieurs d'une éventuelle pollution de sol, une reconnaissance de l'état du sol doit également être réalisée avant la délivrance du permis en question, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement ou d'urbanisme (art 13§4 et §5).*

*Sachez également que, comme il existe actuellement des activités à risque sur la parcelle susmentionnée et/ou comme la parcelle en question fait partie d'une unité technique et géographique qui reprend des activités à risque, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée à charge de l'exploitant (art 13§2)*

- lors de la cessation de l'activité
- lors de la cession du permis d'environnement
- lors de la prolongation du permis d'environnement

*Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet :*

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour compte de laquelle les travaux sont réalisés (art 13§6)
- d'un incident ou accident ayant pollué le sol et ce à charge de l'auteur de cet événement (art 13§7).

*Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxeles Environnement – IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés.*

#### **4 Validité de l'attestation du sol**

*La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance*

*De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsqu'il y a l'un des changements suivants :*

- exploitation actuelle ou passée d'activités à risque, autres

*que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol*

*- découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation*

*- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol*

*- données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, sont affectation...*

*- notification de déclarations de conformité, de déclarations finales ou imposition de mesures de sécurité conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009.*

*- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB 10/03/2009)*

*Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment."*

Les parties déclarent avoir reçu une copie de la dite lettre antérieurement aux présentes.

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 la lettre datée du trente mai deux mille dix 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 des attestations 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.

#### Site d' activités inexploités

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.

Installation électrique - Arrêté royal du 25 juin 2008

Anciennes installations déclarées : Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement générale sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès verbal du 24 mars 2011 dressé par l'ASBL Electro-net à Melsbroeck, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Propriété - Entrée en jouissance - Impôts - Occupation.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de tous droits d'occupation.

L'acquéreur aura, à compter de ce jour, la propriété et la jouissance du bien vendu par la libre disposition, à charge pour lui d'en payer et supporter, à dater de ce jour, toutes les impositions et contributions généralement quelconques.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur qui le reconnaît et en donne quittance, sa quote part dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit cinq cent trois euros nonante-trois centimes (503,93 EUR).

Charges communes de la copropriété.

1. Conformément à l'article 577-11, paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé en date du 23 mai 2011, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous Notaire, que le syndic a répondu à cette lettre le sept juin suivant. Les parties déclarent en avoir reçu copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les produire aux présentes.

Par ailleurs, l'acquéreur déclare avoir obtenu tous les documents et informations visés à l'article 577-11 paragraphe 1<sup>er</sup> du Code civil.

2. L'acquéreur est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées à l'article 577-11 paragraphe 2 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, savoir:

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

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

3) un état des frais 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 par le syndic postérieurement à cette date;

4) un état des 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.

Toutefois l'acquéreur est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention de vente et la date des présents, puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

3. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, date de son entrée en jouissance effective des lieux. Le décompte en sera établi par les soins du syndic.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances 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.

Tous les frais d'information et de remise de documents visés par l'article 577-11 paragraphe 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur. Ce dernier donne son accord au Notaire instrumentant de régler, par prélèvement sur le prix de vente, les arriérés dus à l'association des copropriétaires et mentionnés dans le courrier prévenant du Syndic.

L'acquéreur déclare qu'il va établir son domicile dans le bien prédécrit.

Adresse du Syndic : Cabinet Immobilier Schummer, à 1060 Bruxelles, Chaussée de Waterloo, 390/11.

Différence de contenance.



Les parties ne pourront prétendre à aucun supplément ni diminution de prix quelque soit la différence qui pourrait exister entre la contenance réelle du terrain et celle ci-dessus indiquée, cette différence faisant profit ou perte pour l'acquéreur, fut-elle même supérieure à un vingtième.

Réserves.

Toutes les installations, conduites, compteurs d'eaux et d'électricité et tous autres objets qui auraient été placés dans le bien vendu, à titre de location ou autrement, par une administration, ne sont pas compris dans la présente vente et réservés au profit de qui de droit.

Elle comporte par contre toutes les installations sanitaires existantes.

Abonnements.

L'acquéreur sera tenu de continuer en lieu et place du vendeur tous abonnements concernant les bâtiments vendus aux services des eaux et de l'électricité et d'en payer les primes et redevances à partir des plus prochaines échéances.

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur.

Article deux cent trois - Prix et quittance.

Le notaire instrumentant donne lecture aux parties du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits de l'enregistrement stipulant que :

*"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".*

Les parties déclarent que la présente vente a été faite, consentie et acceptée pour et moyennant le prix de deux cent vingt et un mille euros (221.000,00 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur antérieurement aux présentes à concurrence de dix mille euros (10.000,00EUR) et présentement à concurrence du solde, soit deux cent onze mille euros (211.000,00 EUR) au moyen d'un transfert sur la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE ET DÉCHARGE entières et définitives faisant double emploi avec toutes autres relatives au même objet et sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque, virement ou transfert.

Dans le cas où le chèque, le virement ou le transfert ne serait pas payé, le vendeur se réserve le droit de prendre à sa date et

aux frais de l'acquéreur, une inscription conventionnelle pour la somme restée dûe sans avoir à fournir aucune justification à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent.

Déclarations du vendeur.

1) Le vendeur déclare que lui même ou ses auteurs n'ont pas acquis le bien présentement vendu par un acte ayant subi le droit de douze et demi pour cent dans un délai ne dépassant pas les deux ans des présentes.

2) Après que le notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et sur interpellation expresse lui adressée, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et qu'il n'a pas cédé durant les cinq ans précédant les présentes un bien avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée

Déclarations de l'acquéreur

A. L'acquéreur declare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement tel que prévu par le Code de l'Enregistrement.



B. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés dans la région Bruxelloise notamment pour l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

Déclaration diverse

Le Notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit du compte numéro 340-9105150-89.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

Certificat d'identité.

Sur le vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire instrumentant certifie l'identité des parties telle qu'elle est ci-dessus indiquée, celles-ci marquent leur accord exprès sur la mention dans le présent acte de leur numéro de registre national.

Article 9 de la loi de Ventôse

Le notaire instrumentant a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire instrumentant soussigné des droits et obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

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

(suivent les signatures)

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous Notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME

Enregistré à Jodoigne:  
le 29.6.2011 75 case 3.  
volume 447 folio 75  
9 rôles renvois  
Reçu: 27.6.25€  
Le Receveur (rép.)  
D. Vandeweyer

Salaire par case	€ 2,05
Salaire simple de transcription	€ 159,63
Salaire d'envoi	€ 0,79
Poste	€ 1,22
<b>Total</b>	<b>€ 163,69</b>

Transcrit au bureau des hypothèques de :  
Bruxelles 3

Le vingt-deux juin deux mille onze

Réf. : 50-T-22/06/2011-08259

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de  
cent soixante-trois euros soixante-neuf cents

Conservateur  
Spoden August

*pour*  
*Liboton*  
**M. LIBOTON**