

T.P.  
Bernard & Bruno MICHAUX  
Notaires associés  
Soc. civ. à forme de s.p.r.l.  
0888.121.409  
Boulevard Saint-Michel, 78  
1040 Etterbeek  
Tél.: 02/736.31.24  
Fax. 02/736.38.64

---

## **ACTE DE VENTE**

**L'AN DEUX MIL TREIZE**  
**Le vingt-huit février**

Devant nous, **Bruno MICHAUX**, Notaire associé à Etterbeek, et **Stephan Borremans**, Notaire à Schaerbeek,

### **ONT COMPARU**

Monsieur **MARCHAL Xavier**, né à Woluwe-Saint-Lambert, le 25 février 1982, (numéro national : 82.02.25 357-47), et son épouse, Madame **JANSSEN Sabine Reina Christiane**, née à Schaerbeek, le 12 mai 1982, (numéro national : 82.05.12 254-76), tous deux de nationalité belge, domiciliés à Evere (1140 Bruxelles), avenue de l'Optimisme, 95 boîte 19.

Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de leur contrat de mariage reçu par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, le 9 octobre 2003, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

### **Ci-après invariablement dénommés "le vendeur".**

1. Monsieur **RUIZ SORIANO Ignacio**, né à Madrid (Espagne), le 30 juillet 1982, (numéro national : 82.07.30 545-35), de nationalité espagnole, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue Le Marinel, 147 boîte 10. Et

2. Mademoiselle **EL MAHI Hannah**, née à Bruxelles, le 25 octobre 1987, (numéro national : 87.10.25 206-68), de nationalité belge, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à Etterbeek (1040 Bruxelles), avenue Le Marinel, 147 boîte 10

### **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 :

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 aux acquéreurs qui déclarent accepter, chacun à concurrence d'une moitié indivise et selon les modalités déterminées ci-dessous, le bien suivant :

**COMMUNE D'EVERE – Deuxième division**

Dans un immeuble à appartements érigé sur un terrain contenant en superficie d'après titre quatre-vingt-huit ares cinquante-sept centiares, cadastré d'après titre et extrait récent de la matrice cadastrale, section **D** numéro **122/ N** pour une superficie de quatre-vingt-neuf ares quatre-vingt-quatre centiares (89 a 84 ca) :

**L'appartement du type II/G, portant le numéro quarante-cinq (45)** et situé au douzième étage, à gauche, en façade, côté avenue dans le pavillon I du bloc I, faisant partie de l'ensemble urbanistique " Parc Saint-Exupéry ", côté à **l'avenue de l'Optimisme, 95**, contenant:

a) En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, deux chambres à coucher, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet; en outre, aux sous-sols : **la cave numéro 45**.

b) En copropriété et indivision forcée : les vingt-et-un /millièmes (21/1.000èmes) indivis des parties communes spéciales et les vingt-et-un/trois millièmes (21/3.000èmes) des parties communes générales dont le terrain.

*Référence cadastrale #A12/45/C45.*

### **Acte de base**

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base, avec plans et règlement de copropriété y annexés, régissant le statut immobilier dressé par le notaire Albert Richir, alors à Bruxelles, le 10 décembre 1964, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 24 décembre suivant, volume 5908 numéro 3.

Revenu cadastral actuel non indexé suivant extrait récent de la matrice cadastrale: mille treize euros (1.013,00 €).

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 ainsi que les objets mobiliers suivants : les équipements de la cuisine, à savoir, les meubles de cuisine, le four et les plaques de cuisson.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur Gilbert Clément René Auguste ADRIAENSSENS, à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, et à l'intervention du notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 18 juillet 2006, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 4 août suivant, sous la formalité 050-T-04/08/2006-11398.

Monsieur Gilbert ADRIAENSSENS, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, savoir Madame

Suzanne Valentine Fernande Denise THAREAU, décédée à Woluwé-saint-Lambert, le 30 août 2005 à Woluwe-Saint-Lambert, ayant laissé comme seul et unique héritier légal et réservataire, son fils prénommé.

Madame Suzanne THAREAU, était propriétaire du bien depuis plus de trente ans à compter des présentes.

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

### **CONVENTION ENTRE CO-ACQUEREURS- Accroissement mixte avec option**

Les acquéreurs déclarent acquérir le bien immeuble prédécrit, chacun pour une moitié indivise.

En outre, les acquéreurs conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble prédécrit accroîtra la part du survivant en cas d'existence d'enfants de l'un ou de l'autre; toutefois l'accroissement se fera pour la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble prédécrit au bénéfice du survivant en cas d'absence d'enfants de l'un et/ou de l'autre.

Ainsi, chacun des acquéreurs pourrait céder l'usufruit ou la pleine propriété suivant le cas cité plus haut de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cédant acquerrait une chance d'obtenir l'usufruit ou la pleine propriété suivant le cas cité plus haut de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Les parties estiment que cette 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.

Cet accroissement serait consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après:

1) Cette convention est faite pour une première période de six mois prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de six mois, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de six mois de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste un mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

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

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement 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.

2) Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent mariage entre elles, sauf accord contraire entre parties constaté par exemple dans un contrat de mariage ou une autre convention (ex. contrat de vie commune).

3) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble prédécrit, que les parties s'engagent à supporter financièrement par moitié chacun en tous temps.

4) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit

du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble prédécrit.

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, les intérêts non échus en cas d'accroissement en usufruit ou les montants non échus des intérêts et de remboursement du capital en cas d'accroissement en pleine propriété de tous 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 ledit 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 hypothéquer l'immeuble prédécrit, 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 sous 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 à calculer sur l'usufruit ou la pleine propriété suivant le cas cité plus haut, de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble prédécrit.

8) Le survivant des acquéreurs devra faire explicitement part de sa volonté d'exécuter la clause d'accroissement au moyen d'une déclaration faite par acte notarié endéans les quatre mois du décès du prémourant des adjudicataires. A défaut de faire explicitement part de sa volonté d'exécuter la clause d'accroissement dans le délai imparti, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir irrévocablement renoncé à l'avantage du droit d'accroissement.

## **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 à la signature de la convention de vente, état 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 vendu avec tous ses vices apparents et cachés, en ce compris ceux affectant le sous-sol sans que le vendeur ne soit tenu de quelque garantie que ce soit.

Le vendeur déclare qu'il n'a connaissance 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.

### **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).

## **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'avantager 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, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

## **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 **six cent vingt-cinq euros dix-neuf cents (625,19 €)**. 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.

## **6. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

## **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 prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier, à l'exception des meubles décrits ci-dessus.

## **COPROPRIETE**

### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 10 décembre 1964 par le notaire Albert Richir, alors 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 extraordinaires.

Le vendeur remet à l'acquéreur qui le reconnaît un exemplaire dudit acte de base avec règlement de copropriété.

### **2. Charges ordinaires**

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

### **3. Charges extraordinaires**

#### **1.. Charges extraordinaires**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 6 décembre 2012, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, 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 2 janvier 2013. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

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 postérieurement à cette date ;

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

3° 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 ;

4° les dettes certaines dues par l'association des 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.

L'acquéreur sera en outre 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 et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Toutes les autres charges sont supportées par le vendeur.

#### **4. Propriété du fonds de réserve**

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### **5. Créances de la copropriété**

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### **6. Informations :**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- il existe des litiges impliquant l'association des copropriétaires actuellement en cours concernant des arriérés de charges;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il sera domicilié à

## **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, les notaires ont attiré 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 d'Evere le 17 décembre 2012 de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. La réponse de la Commune d'Evere, en date du 31 décembre suivant, stipule littéralement ce qui suit:

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 17.12.2012, reçue au Service Urbanisme le 17.12.2012, concernant le bien sis Avenue de l'Optimisme, 95, cadastré à Evere division 2, section D 122 N, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.*

*Pour le territoire où se situe le bien :*

*\* En ce qui concerne la 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.*

*Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.*

*\* 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 le bien:*



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

*\* Autres renseignements : nihil.*

*\* Remarque : nihil.*

*Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 27.12.2012. »*

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.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus 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.

5. Les notaires soussignés attirent l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

## **2. Environnement - Gestion des sols pollués**

### 2.1. Permis

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

## 2.2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol

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 immobilier 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 17 décembre 2012 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. Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation. »

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 17 décembre 2012 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.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur que dans ce cas, l'IBGE peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à l'association des copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense (art. 61, §2 O.Sols).

## **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 - CODE DU LOGEMENT – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

**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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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-verbal du 26 juillet 2012 dressé par ACA asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. 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 les notaires 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 du procès-verbal du vendeur.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du Ministère de l'Economie <http://economie.fgov.be/energy/electricity>.

**3. 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 ni d'une amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

#### **4. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20120727-0000104652-01-05 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le certificateur Vincent Vanderstukken le 27 juillet 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D
- émissions annuelles de CO2 : 52.

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

#### **PRIX – QUITTANCE**

Après lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT SOIXANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (169.500,00 EUR)**.

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

- a) **SEIZE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (16.950,00 EUR)**, antérieurement à ce jour en deux virements des comptes numéro 377-0356070-20 et 363-0236342-90 à titre de garantie par l'acquéreur. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît, en un chèque tiré sur la comptabilité du notaire instrumentant.

Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

- b) **CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (152.550,00 EUR)**, étant le solde du prix, présentement

*SOIT* en un chèque tiré sur la comptabilité du notaire instrumentant; dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

*SOIT* en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte numéro \* 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 au moyen de

*SOIT* un virement sur le compte numéro du notaire instrumentant et provenant du compte numéro \*.

*SOIT* un/plusieurs chèque(s) portant le(s) numéro(s) \* tiré(s) sur le compte \* de la banque \* à l'ordre de \*

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

Après que les notaires ont 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. ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par le premier alinéa de l'article 203 du Code de l'Enregistrement rédigé 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. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

### **2. L'ACQUEREUR**

#### **2.1. Article 184 bis du Code des droits d'enregistrement**

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### **2.2. Abattement**

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Ils déclarent à ce propos **pouvoir bénéficier** dudit abattement et à cet effet, ils déclarent:

- \* qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- \* qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente ;

- \* qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

### **3. LE VENDEUR**

#### **3.1. Restitution** (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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 empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

**4. Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

**5. 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. Consentement - approbation globale et finale**

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

**2. Election de domicile**

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

### **3. 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, les notaires certifient 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.

### **4. 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.

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.

### **5. 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.

### **DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **ENVOI DU TITRE**

Les acquéreurs demandent expressément au notaire soussigné d'envoyer l'expédition des présentes à l'adresse suivante :

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Etterbeek, en l'Etude, date que dessus.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et/ou de ses annexes le 6 février 2013 et que ce délai leur a été suffisant pour pouvoir 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 avec Nous, Notaires.

