

13 juillet 2016

n. réf: Vvh/compta 20150517

Madame CHANG Ok-Soon
Eksterberg 3
1932 Zaventem

Chère Madame,

Concerne : votre acquisition.

Il m'est agréable de vous informer que toutes les formalités concernant le dossier sous rubrique sont terminées.

Je profite de ce courrier pour vous remercier de la confiance que vous m'avez manifestée et à laquelle j'ai été sensible.

Mes collaborateurs et moi-même resterons toujours à votre entière disposition si vous aviez besoin de notre aide en toute affaire vous concernant.

Vous trouverez en annexe votre titre de propriété. Un montant total de **97,79 €** vous est dû (solde provision transcription et/ou inscription). Ce montant a été versé le 12 juillet sur votre compte BE52 3631 1968 4909.

Je vous remercie de bien vouloir classer soigneusement les documents en annexe.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Chère Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Nathalie Guyaux





Nathalie Guyaux
Notaire

TVA BE 0.542.418.753
Boulevard Lambermont, 374
1030 Schaerbeek

VENTE

MAP/2015/0517

Rep. 2047

L'an deux mille seize,
Le vingt-deux mars,
Devant nous, **Nathalie Guyaux**, notaire à Schaerbeek-
Bruxelles, détenteur de la minute des présentes, et Frédéric Berg,
notaire à Evere ;

A Schaerbeek, en l'étude, Boulevard Lambermont, 374,

ONT COMPARU :

Monsieur **BENIS Benoît Michel Paul**, né à Etterbeek, le seize
juin mille neuf cent septante-quatre, inscrit au registre
national sous le numéro 74.06.16-089.57, et son épouse, Madame
DERAMOUDT Valérie Caroline Martine, née à Saint-Josse-Ten-Noode,
le onze septembre mille neuf cent septante-sept, inscrite au
registre national sous le numéro 77.09.11-070.19, domiciliés
ensemble à 1140 Evere, Avenue Franz Guillaume, 64/B005.

Mariés aux termes de leur union célébrée à Evere, le vingt-
huit juillet deux mille un, sous le régime de communauté légale à
défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions
matrimoniales ; régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après aussi désignés par les mots "**le vendeur**";

Lequel a déclaré par les présentes, vendre, céder et
transporter, sous les garanties de droit, et pour quitte et libre
de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement
quelconques à :

Madame **CHANG Ok-Soon**, née à Inchon (Corée du Sud), le trois
octobre mille neuf cent cinquante-cinq, inscrite au registre
national sous le numéro 55.10.03-324.35, veuve non remariée,
domiciliée à 1932 Woluwe-Saint-Etienne (Zaventem), Eksterberg, 3.

Laquelle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de
déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat
Civil compétent.

Ci-après aussi désignée par les mots "**l'acquéreur**";

Ici présent et acceptant;

Le bien immeuble suivant:

Commune d'Evere - Deuxième division

Dans un immeuble à appartements, dénommé "Résidence Guillaume", érigé sur un terrain sis à l'angle de la rue Franz Guillaume et la rue des Deux Maisons, cadastré rue Franz Guillaume 64 selon titre section C numéros 69/X, 69/Y, 69/C/2 et extrait de matrice cadastrale récente section C numéro 69/D/2/P0000, pour une superficie selon titre de cinq ares onze centiares (5a11ca):

L'appartement dénommé "appartement 1.3." (boîte 64/05) sis au premier étage, à droite, vu de la rue Franz Guillaume, numéro parcellaire 69/D/2/P0005, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, living, cuisine, water-closet, chambre à coucher 1 avec dressing ouvert, chambre à coucher 2, salle de bains et terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée: soixante-neuf millièmes (69/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

La cave dénommée "cave 7", sise aux sous-sols, numéro parcellaire 69/D/2/P0052, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: la cave avec sa porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée: quatre millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

L'emplacement dénommé "emplacement 7" sis aux sous-sols, numéro parcellaire 69/D/2/P0054, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: l'emplacement tel que délimité.

b) en copropriété et indivision forcée: cinq millièmes (5/1000èmes) dans les parties communes, dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent quarante-cinq euros (1.345,- €) pour l'appartement et quatre-vingt-neuf euros (89,- €) pour l'emplacement.

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 aussi désignés par les mots "**le bien vendu**".

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

Statuts (Acte de base)

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Maryelle Van den Moortel, à Overijse, le 16 août 2007, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-31/08/2007-11723 et à l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 6 septembre 2007 transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-27/09/2007-13063.



Contrats de raccordement

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.

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

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme ORINMA, à Herselt, aux termes d'un acte reçu par les notaires Maryelle Van den Moortel, à Overijse et Philippe Jacquet, à Evere, le 10 octobre 2007, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles sous la formalité 050-T-09/11/2007-15133.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et il ne pourra, à l'appui de celle-ci, exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Conditions générales

La présente vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1. Etat du bien

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la date de la convention de vente sous seing privé, 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.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette 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 mûrle ou d'amiante.

Le vendeur déclare que le bien vendu sera vidé de tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et sera mis en état de propreté pour le jour de l'entrée en jouissance de l'acquéreur et au plus tard pour le 31 mai 2016 tel que précisé ci-après.

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 Breynne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière 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.

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, 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.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par les notaires Maryelle Van den Moortel, à Overijse et Philippe Jacquet, à Evere, le 10 octobre 2007.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

"CONDITIONS SPECIALES

Le cahier des charges préalable à la vente publique dressé par le notaire Delzaert, ayant résidé à Schaarbeek, en date du sept décembre mil neuf cent vingt-trois, étant un titre de propriété antérieur, contient les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

« Stipulations spéciales

Les murs séparant les lots entre eux sont mitoyens jusqu'à Vhéberge, ou à hauteur de clôture suivant les usages locaux, les ouvertures qui s'y trouvent ainsi que les parties de bâtiments séparés, seront fermées, à frais communs, par les acquéreurs de ces lots au moyen de murs d'épaisseur légale et ce dans le mois suivant la prise de possession.

Les acquéreurs prendront sur leurs lots respectifs les eaux pluviales et ménagères.

Ils ne pourront élever de réclamations relatives à des servitudes qui pourraient être due à des tiers et qui ne figureraient pas au plan, il en est de même quant aux numéros cadastraux ; ceux-ci n'étant donnés qu'à titre de simple renseignements.

Concernant les servitudes il est signalé que le puits du lot trois rue de Bordeaux numéro 9 est commun avec le lot quatre ...



Tous frais, redevances, impôts, taxes quelconques réclamés ou à réclamer pour travaux d'égout ou de voirie quelconques incomberont aux acquéreurs.

La vente a, au surplus, lieu sous les charges, clauses et conditions contenues dans le cahier des charges ci-annexé. »

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 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.

3. Contenance.

La contenance sus-exprimée 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 paie dès lors à l'instant au vendeur à titre forfaitaire un montant de mille vingt et un virgule seize euros (1.021,16 €), étant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année 2016. 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.

5. Assurances.

Vendeur et acquéreur conviennent que les risques afférents au bien vendu ne sont transférés à l'acquéreur qu'à compter de la signature du présent acte authentique.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et contre les risques connexes par les soins de la copropriété.

L'acquéreur se conformera aux dispositions des statuts en cette matière.

6. Occupation - Propriété - Jouissance.

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à compter du 31 mai 2016 au plus tard par la prise en possession réelle du bien.

Le bien prédécrit est actuellement occupé par le vendeur, lequel pourra continuer à l'occuper, moyennant une indemnité d'occupation à calculer pro rata temporis équivalente à mille euros par mois (1.000,00-EUR/mois) à titre purement précaire et sans que cela ne puisse constituer en aucun cas une convention de location mais bien une simple réserve de jouissance strictement limitée, jusqu'au 31 mai 2016 au plus tard. Le vendeur paie ce jour à l'acquéreur l'indemnité d'occupation de mille euros pour la période prenant cours ce jour jusqu'au 22 avril 2016 dont quittance.

Le vendeur continuera à occuper les lieux en bon père de famille. Il continuera à prendre à sa charge les factures d'eau, de gaz, d'électricité et généralement toutes les factures inhérentes à son occupation.

Le vendeur s'engage par ailleurs à couvrir sa responsabilité civile d'occupant en souscrivant une police d'assurance pendant cette période.

Le vendeur garantit que le bien sera libre de toute occupation et vidé de son contenu au plus tard pour le 31 mai 2016.

Passé cette date, le vendeur sera sans droit dans le bien vendu, l'acquéreur aura le droit de requérir l'expulsion forcée de l'occupant sur simple présentation d'une grosse de l'acte authentique de vente et le vendeur sera redevable à l'acquéreur d'une indemnité de vingt-cinq euros (25,00-EUR) par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation dont question ci-dessus.

En cas de libération avant le 31 mai 2016, le vendeur préviendra l'acquéreur 2 semaines à l'avance.

7. Régime de la copropriété forcée

1) L'acquéreur est censé avoir parfaite connaissance des statuts de la copropriété, des actes modificatifs postérieurs éventuels ainsi que des décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il sera tenu d'en respecter toutes les charges, clauses et conditions et sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Il s'engage à en imposer l'observation à toutes personnes auxquelles il viendrait à céder la propriété, l'usufruit ou la simple jouissance (comme en matière de bail) du bien vendu.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, d'usufruit ou de jouissance, devront contenir la déclaration que



les bénéficiaires ont parfaite connaissance des dits actes de base, règlement de copropriété et modifications éventuelles.

Il reconnaît avoir reçu une copie des statuts et du règlement de copropriété.

2) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 9 février 2016, 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 n'a réservé aucune suite à cette demande nonobstant l'écoulement du délai de trente jours, si ce n'est un contact téléphonique avec l'étude en date du 7 mars 2016 confirmant que le vendeur n'avait aucune dette envers la copropriété.

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° un état des 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° un état des 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° un état des 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.

Toutefois, l'acquéreur sera 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.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

✓

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

4.- 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.

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 reste domicilié en son domicile actuel.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

8. Urbanisme

8.1. Généralités

Le(s) notaire(s) 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.

8.2. 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 sites, 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.

8.3. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessous. Le vendeur déclare que la cave vendue n'est pas concernée par le constat d'infraction.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation, cave et emplacement de parking. 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 la législation régionale applicable 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.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT ne peuvent être réalisés, tant que cette autorisation ou permis préalable n'aura pas été obtenu.

Le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques visés notamment par l'article 275 du COBAT, et s'appliquant au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 22 octobre 2015, la Commune a notamment déclaré ce qui suit:

« POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

- * en ce qui concerne la destination :
- selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 modifié partiellement par AGRBC du 2 mai 2013) : Zone de forte mixité ;
- 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 ;
- le bien se situe dans le PPAS 201 « AUBIER » approuvé en date du 17/04/1997 : rue et square résidentiels dont la hauteur du bâtiment principal est de 12 m, zone de cours et jardins ;
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement ;
- 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 :

- La situation de droit : un permis d'urbanisme :

(réf. **2003-130**) autorisé le **30/03/2004** pour la construction d'un immeuble à appartements ;

(réf. **2009-62**) demande incomplète en cours reçue le **15/05/2009** suite au **constat d'infraction relatif à la modification d'accès**

au parking ainsi que l'agencement des locaux de service et de caves.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 20/10/2015.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be - 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 25,00€ ».

8.4. 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.

8.5. Code bruxellois du Logement

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement Bruxellois impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure de réaliser des travaux dans le bien vendu, et que ledit bien :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée,
- ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité,
- n'est pas frappé d'une interdiction à la location, ni d'amende administrative,
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit au Code,
- n'est pas repris au registre des logements inoccupés ou déclarés inhabitables,
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

8.6. Droits de préemption

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

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

8.8. Environnement - gestion des sols pollués

8.8.1. 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), sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

8.8.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de 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).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé préalablement à la signature de la convention de vente sous seing privé, du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 6 octobre 2015 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«2. Statut de la parcelle

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.

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

Identification des titulaires de droits réels : « on omet

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Étude détaillée (2000/0414/02	16/02/2012	05/07/2012	Parcelle dans le contour de pollution constatée sur la parcelle voisine
2tude de risque (2000/0414/02/	16/02/2012	05/07/2012	Risques tolérables
Restrictions d'usage	02/2012		Interdiction de captage d'eau

Nature et titulaires des obligations

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisées dans le cadre d'une nouvelle aliénation de droits réels (ex ; vente) ou d'une cession de permis d'environnement sur la parcelle en question.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement

approuvé par l'IBGE, ou un projet de gestion du risque /d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

« on omet »».

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

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

8.9. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20141022-0000254664-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert Michael GORLIER le 22 octobre 2014 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C-
- émissions annuelles de CO2 : 29

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

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur l'original du certificat.

9. Dossier d'intervention ultérieure (tendant à assurer la sécurité des travailleurs et la prévention des risques professionnels - A.R. du vingt-cinq janvier deux mille un)

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure concernant le bien vendu.

10. Installation électrique

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1er octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société BTV en date du 18 octobre 2007.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à dater du 18 octobre 2007.

11. Prix

Le notaire instrumentant donne lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, qui stipule 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. »

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (265.000,00- EUR)** ;

Que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir :

- présentement, à concurrence de VINGT-SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (26.500,00-EUR), montant résultant de la transformation en acompte, de la garantie constituée par l'acquéreur à l'occasion de la convention de vente, par le débit du compte BE48 652831284527 ;

- et le solde, soit **deux cent trente-huit mille cinq cents euros (238.500,-EUR)**, par le biais de la comptabilité de l'étude de Maître Nathalie Guyaux, laquelle s'en trouve couverte par : virement procédant du compte numéro BE52 3631 1969 4909.

Dont quittance entière et définitive, quittance faisant double emploi avec toute autre donnée antérieurement pour un même montant.

12. Déclarations fiscales

12.1. Code de la taxe sur la valeur ajoutée

Nous, notaires soussignés, avons donné lecture de l'article 62 paragraphe 2, et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur notre interpellation à cet égard, le vendeur nous a déclaré qu'il n'est pas assujetti à ladite taxe.

12.2. Article 46bis du Code des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement / mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie

✓

de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

12.4. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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.

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

13. Dispositions finales

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes et ce de quelque chef que ce soit.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur ; à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

Déclarations

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

Certificat d'identité - Loi organique sur le notariat

Le notaire détenteur de la minute du présent acte certifie que les nom, prénom(s), lieu et date de naissance et le domicile de chacune des parties (personne physique) correspondent aux données reprises à sa carte d'identité nationale.

Chacune d'elles confirme au demeurant l'exactitude des données reproduites ci-avant et qui la concernent et autorise expressément, le cas échéant, la mention de son numéro national.

Les parties reconnaissent que le notaire les a éclairées sur le droit de chacune d'elles de désigner librement un notaire personnel ou de se faire assister par un conseil personnel, en particulier, quand est constatée l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés.

Election de domicile

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

Droit d'écriture

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 €) sera payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute, nommé en tête.

Dont acte.

Fait et passé aux lieu et date indiqués ci-dessus

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 18 mars 2016, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

Pour expédition conforme.

