

CM D014/596

REP. N°2014/1321

Enregistré à Bruxelles – Bureau 1 – Antenne 3
Transcrit à Bruxelles 3 – 50-T-16/10/2014-11585

VENTE DE PARKINGS « RESIDENCE GREEN GARDEN »

L'an deux mille quatorze.

Le sept octobre.

A Ixelles, en l'étude, rue Capitaine Crespel 16.

Devant Nous, **Vincent Vroninks**, notaire associé à Ixelles.

COMPARAISSENT:

1. La société anonyme "**COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPÉENS**", en abrégé "**C.T.E.**", dont le siège social est établi à Evere, (1140 Bruxelles), avenue Jules Bordet 160 (boîte 1), numéro d'entreprise 0442.142.331.

Société constituée suivant acte reçu devant le notaire Luc Verhasselt, de résidence à Wemmel, le 26 septembre 1990, publié à l'annexe au Moniteur belge le 24 octobre suivant sous le numéro 901024-479, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal reçu par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, le 4 juin 2014, publié à l'annexe du Moniteur belge le 15 juillet suivant sous le numéro 2014-07-18/0139551.

Ici représentée par Madame LAUREYS Carine, nommée ci-après,
en vertu de l'acte de procuration reçu par le notaire associé Vincent Vroninks à Ixelles le premier septembre deux mille dix, dont une expédition est restée annexée à l'acte de vente reçu par le même notaire Vincent Vroninks le six septembre deux mille dix, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le quinze septembre suivant sous le numéro 50-T-15/09/2010-11175.

2. La société anonyme "**DUNANT CORNER**", dont le siège social est établi à Evere (1140 Bruxelles), avenue Jules Bordet 160, boîte 1, numéro d'entreprise 0.468.131.896 Registre des personnes morales RPM Bruxelles.

Société constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée et sous la dénomination "SERA INVESTMENT" suivant acte reçu devant le notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles le trente novembre mil neuf cent nonante-neuf, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge le dix-sept décembre suivant sous le numéro 991217-531, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal reçu par le notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles le vingt-six mars deux mille deux, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge le six juin suivant sous le numéro 2002-0606-349,

Ici représentée par Madame LAUREYS Carine Marie Josephine Justine, née à Sint-Gillis-Waas le 8 avril 1952, épouse de Monsieur Marechal Xavier, domiciliée à Herne, Stationsstraat 36, (carte d'identité numéro 590 4953486 13 registre national numéro 520408 238 60),

en vertu de l'acte de procuration reçu par le notaire associé Vincent Vroninks à Ixelles, le 25 août 2010, dont une expédition est restée annexée à l'acte de vente reçu par le même notaire Vincent Vroninks le 6 septembre 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 15 septembre suivant sous le numéro 50-T-15/09/2010-11175.

Ci-après dénommées: la "*venderesse*".

De première part, et :

Monsieur **VANDEKERKHOVE David** Freddy, né à Bruxelles, le 03 mars 1985

(carte d'identité numéro 591-5713556-67 – registre national numéro 850303-087-77), célibataire, domicilié à Evere (BE-1140 Bruxelles), clos de l'Oasis, 68.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent.

Ci-après dénommé: l'"*acquéreur*".

De seconde part.

Capacité des parties :

Chacune des parties comparantes, dénommée également '*comparant*', déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être sujette à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

Lesquels comparants ont requis le notaire instrumentant de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

La venderesse déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, qui accepte et déclare acquérir pour la communauté d'acquêts existant entre eux, le bien ci-après décrit:

COMMUNE D'EVERE

(deuxième division)

Numéro de la Commune 21372

Numéro de l'article 17946

Dans un immeuble à appartements, dénommé "**GREEN GARDEN**", sis à Evere, au coin de l'avenue Henry Dunant 20/22 et de l'avenue de l'Optimisme, quartier Haren Heideveld, sur un terrain cadastré section C précédemment numéros 14/W/2 et 15/E et suivant l'extrait de la matrice cadastrale du 17 janvier 2014, section C numéro 15/P pour une superficie de vingt-huit ares septante-neuf centiares (28a 79ca) :

Dans la sous Résidence «Green Garden III»:

Au sous-sol -1:

Les emplacements de parkings numéros "17, 18, 19, 20 et 24" comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive :

- le parking proprement dit, délimité par des lignes de peinture au sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

-les quatorze/dixmillièmes (14/10.000ièmes) indivis des parties communes de l'immeuble, y compris le terrain.

Tels et ainsi que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base avec le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y annexés, dressé par le notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles le vingt-huit mars deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant sous le numéro 50-T-09/04/2002-03563, modifié par acte reçu devant le même notaire de Mol le treize février deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant sous le numéro 50-T-13/03/2003-02820, modifié par acte reçu devant le même notaire de Mol le vingt-trois juin deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois septembre suivant sous le numéro 50-T-03/09/2003-10057, dont les nouveaux statuts ont été rédigés par le notaire Jean-Luc Indekeu ayant résidé à Bruxelles le vingt-neuf mars deux mille sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant sous le numéro 50-T-19/04/2007-05236,

statuts que la venderesse a remis à l'acquéreur avant les présentes et dont question ci-après sous le titre "Statut Immobilier".

Cette description est considérée par l'ensemble des comparants comme suffisamment précise. Ils se dispensent mutuellement ainsi que le notaire instrumentant d'en donner plus ample description aux présentes.

Ci-après dénommés "*le bien*".

Origine de propriété

Les constructions du bien appartiennent à la venderesse, la société anonyme "DUNANT CORNER", en vertu de la renonciation au droit d'accession par la société anonyme "COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPÉENS", en abrégé "C.T.E.", par acte reçu devant le notaire Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit mars deux mille deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant sous le numéro 50-T-09/04/2002-03563, et le terrain a été acquis par la société anonyme "COMPAGNIE DE TERRAINS EUROPÉENS", en abrégé "C.T.E.", en vertu d'un acte reçu devant les notaires Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles et Guy Soinne à Bruxelles-Haren le sept septembre deux mille, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-neuf septembre suivant, volume 13501 numéro 4, de la société privée à responsabilité limitée «Lorent en kinderen», en liquidation, à Evere.

Cette dernière en était elle-même propriétaire la parcelle cadastrée numéro 15/E en vertu d'un acte reçu devant les notaires Jacques de Mol, ayant résidé à Bruxelles et Albert Richir, ayant résidé à Bruxelles le six avril mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant, volume 8490 numéro 3, des consorts Cardyn et la parcelle cadastrée numéro 14/W2 en vertu d'un acte reçu devant les notaires Guy Soinne et Victor Van Drooghenbroeck à Evere le vingt-trois septembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, de Monsieur Hennion Claude Edgard Charles, à Evere.

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

STATUT IMMOBILIER

L'acte de base, comprenant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dudit immeuble a été reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf mars deux mille sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-neuf avril suivant sous le numéro 50-T-19/04/2007-05236.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance dudit acte de base et de ses annexes, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, pour en avoir reçu quelques explications et commentaires par le notaire instrumentant.

L'acquéreur, qui accepte, sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant dudit acte de base du vingt-neuf mars deux mille sept et de ses annexes, de tous actes de base et modifications antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application, ainsi que de tous actes modificatifs ultérieurs éventuels et résultant des décisions prises des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Il devra s'y conformer en tous points et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une connaissance parfaite de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ainsi que ceux résultant des

décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

PROPRIÉTÉ - OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPÔTS

La venderesse déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour; il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, à partir de ce jour également.

L'acquéreur paiera toutes les taxes et contributions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien, à compter de ce jour.

Le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur le fait que la venderesse reste tenue, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours.

COPROPRIÉTÉ – CHARGES

1) Charges communes

Ordinaires et périodiques :

Les charges communes, ordinaires et périodiques, seront supportées par l'acquéreur prorata temporis à compter de son entrée en jouissance.

2) Fonds de roulement

La venderesse est créancière de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle elle n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte sera établi par le syndic.

3) Fonds de réserve

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

4) Décompte

Les comparants marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs. Le syndic fera ce décompte sur base annuelle.

5) Litiges

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

6) Arriérés

La venderesse déclare qu'elle ne doit aucun arriéré de paiement envers la copropriété.

7) Syndic

a) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, l'acquéreur déclare être en possession des renseignements suivants:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

b) Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a, par lettre recommandée, interrogé le syndic de l'immeuble, la société anonyme «Verimass» à Louvain, Louis Melsensstraat 8, concernant la copropriété de l'immeuble.

L'acquéreur est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et

dettes énoncés à l'article 577-11, paragraphe 2, alinéa 1er 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 certaine 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

La réponse du syndic a été remise, à l'acquéreur, et à la venderesse qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance. Ils dispensent expressément le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

8. Informations

La venderesse déclare sur base de la réponse du syndic, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

La provision pour ces emplacements est de quarante-deux euros (42,00€)

9. Domicile des parties

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel et la venderesse restera domiciliée en son siège actuel.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1) Etat du bien

Le bien est vendu dans son état actuel 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.

Il ne sera dû par la venderesse aucune garantie pour ce qui concerne l'état et la solidité du bâtiment, la qualité du sol et du sous-sol ainsi que les défauts et vices éventuels, apparents ou cachés, et notamment ceux prévus par les articles 1641 et suivants du code civil.

La venderesse déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices ou défauts cachés.

2) Mitoyennetés - Servitudes

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 de la venderesse ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

La venderesse déclare que personnellement elle n'a conféré aucune servitude sur le bien, et que son titre de propriété ne mentionne ni servitude ni condition spéciale, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et modifications dont question ci-dessus. La venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui

auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3) Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien vendu n'est pas garantie, la différence avec la contenance réelle, en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle même de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

4) Indications cadastrales

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

5) Assurances

La venderesse 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 de la venderesse tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

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

6) Compteurs - Abonnements

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

Quant aux abonnements aux eau et électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreur en paiera et supportera les primes et redevances pro rata temporis à partir de son entrée en jouissance.

URBANISME

I.- Conformément au prescrit des articles 99 et 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé à l'Administration communale d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

De la réponse de cette dernière du 30 janvier 2014, il est reproduit littéralement ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 14/01/2014, concernant le bien sis à Evere, avenue Henry Dunant 20/22 cadastré à Evere, division 2, 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 était 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 ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte 1 — Projet de ville: ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;
- selon le PPAS 700, appelé «Bonheur», approuvé le 05/07/1990: zone de recul, zone de construction d'habitation semi-ouverte, zone de cours et jardins, garages;
- 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 :

nihil

Remarque:

Nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 23/01/2014 "

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de cette réponse.

II.- La venderesse déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer dans le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Elle déclare en outre qu'aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué dans le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

III.- Le notaire instrumentant rappelle qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ne peut être effectué dans le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

IV.- La venderesse déclare en outre:

- qu'à sa connaissance le bien ne fait actuellement l'objet ni d'un projet ou d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites;

- que le bien est actuellement affecté à usage d'emplacement de parking en zone d'habitation, que cette affectation est conforme avec la législation et la réglementation en vigueur et notamment avec la législation sur l'aménagement du territoire, et qu'elle a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour cette affectation; la venderesse ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation;

- que les actes et travaux qu'elle a réalisés ou fait réaliser et nécessitant un permis et/ou une autorisation ont été accomplis après l'obtention dudit permis et/ou autorisation et ont été effectués dans le respect desdits documents;

- que le bien n'a fait l'objet d'aucune prime, subside, aide ou autre mesure similaire et qu'en conséquence, la présente vente n'entraîne aucun remboursement ni restitution;

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune infraction urbanistique grevant le bien ou l'immeuble dont il fait partie;

- qu'elle n'a pas introduit de demande de permis d'urbanisme.

- qu'aucun arrêté du Gouvernement lui signifiant que le bien est situé dans le périmètre soumis au droit de préemption ne lui a été notifié.

V.- L'acquéreur déclare dispenser la venderesse et le notaire instrumentant de produire un certificat d'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION - REMEMBREMENT

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, celle-ci dispose d'un droit de préemption qui est conféré à la Régie Foncière.

Dans l'état actuel de la législation, la venderesse déclare que le droit de préemption

dont dispose ladite Régie n'est pas d'application, étant donné qu'aucun périmètre n'a, à ce jour, été arrêté pour la Commune où se situe le bien.

GARANTIE DÉCENNALE

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que la venderesse 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 de la venderesse, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature des présentes.

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant des prescriptions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 "relatives à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement de l'obligation pour les cédants d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant "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.

La venderesse déclare:

- ne pas avoir été avisée de l'insertion du bien dans l'"inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante", établi par l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement";

- qu'à sa connaissance il n'y a pas eu "d'activité à risque" dans le bien, au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (notamment que le bien n'est pas pourvu d'une citerne à mazout de dix mille litres ou plus), mais qu'il ressort de la réponse du syndic qu'il existe bien une cabine de haute tension dans l'immeuble, et;

- qu'elle n'a connaissance d'aucune pollution du bien.

Le notaire instrumentant a demandé, par courrier du vingt et un mai deux mille dix, à l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement", si le bien est repris dans l'"inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante".

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 24 janvier 2014, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«Statut de la parcelle :

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol

Informations détaillées disponibles dans l'inventaire :

Nature et titulaires des obligations: il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque 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 le 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)».

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement une copie de l'attestation du sol numéro 449322 de l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement" et dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

La venderesse déclare qu'elle 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.

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'"Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement" peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties sont au courant de l'Arrêté royal du premier avril deux mille six, modifiant l'Arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques, publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six. La venderesse déclare que dans les emplacements de parking ne se trouve pas de compteur individuel d'électricité.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogée par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la venderesse a déclaré qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure pour le bien vendu et qu'elle n'a effectué depuis le premier mai deux mille un dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

PRIX – QUITTANCE

La vente est consentie et acceptée pour le prix global, de CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (€59.000,00), somme que la venderesse reconnaît avoir reçue de l'acquéreur, à savoir:

- DEUX MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (2.950,00€), antérieurement à ce jour, à titre de garantie par l'acquéreur, en un virement provenant du compte BE35 3770 2955 5937. Cette somme est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet; et le solde, soit :
- CINQUANTE-SIX MILLE CINQUANTE EUROS (56.050,00€) présentement en un virement par la comptabilité du notaire ; dont quittance, sous réserve de bonne fin.

CONSTATATION DU PAIEMENT

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés au moyen d'un virement provenant du compte BE35 3770 2955 5937.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte, la venderesse ayant été avertie par le notaire instrumentant des conséquences de cette dispense.

FRAIS

Tous les frais, taxes, droits et honoraires du présent acte et de ses suites sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur siège et domicile respectifs susindiqués.

CONFIRMATION D'IDENTITÉ - CERTIFICATION D'ÉTAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie que l'identité des comparants lui a été établie par les documents d'identité probants mentionnés ci-dessus (carte d'identité - Registre National des Personnes Physiques).

Conformément au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, sur le vu des pièces officielles requises par ladite loi, l'exactitude des nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des comparants.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée, des personnes morales comparaissant aux présentes.

DÉCLARATIONS DIVERSES

La venderesse déclare :

- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption conventionnel, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat;
- qu'elle n'a pas conféré de mandat hypothécaire relativement au bien;
- qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers, ni envers des administrations publiques;
- être informée de l'éventualité de la taxation sur la plus-value en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels.

L'acquéreur déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'il n'a pas l'intention de le faire.

DÉCLARATIONS PRO FISCO

I.- Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant, leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur

conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

II.- Taxe sur la valeur ajoutée

Après que le notaire ait donné lecture des articles 62, paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la venderesse a déclaré, suite à la demande que le notaire, lui a adressée, être assujettie non exemptée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée respectivement sous le numéro BE 0442.142.331 et BE 0468.131.896.

III.- Droits d'enregistrement

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et/ou des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

IV.- Restitution des droits d'enregistrement

La venderesse reconnaît que son attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les dispositions des articles 212 et 212bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

V.- Abattement - article 46bis du code des droits d'enregistrement

Après avoir été dûment informé par le notaire instrumentant des dispositions de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de ces dispositions.

DISPOSITIONS FINALES - L'ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE

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€).

DONT ACTE.

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte le quatre mars deux mille quatorze soit au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation.

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 comparants ont signé, avec Nous, notaires.

Suivent les signatures

Enregistré 6 rôles, / renvois, au 1^{er} bureau de l'enregistrement de BRUXELLES 3, le quinze octobre 2014.

Volume 5/5, folio 86, case 14.

Reçu sept mille trois cent septante-cinq euros (7.375,00 €)

Conseiller a.i. (signé) Wim ARNAUT