

Dans une maison de rapport sur et avec terrain, sise à Schaerbeek, avenue Charbo numéro 77, cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 60/N/4 pour une superficie de deux ares (2 a) :

**1. L'appartement au deuxième étage, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : séjour, chambre avec balcon, salle de bains, salle à manger avec balcon, cuisine, W.C. et la partie du palier à partir de la ligne formée entre les points q et r, indiquée en bleu au plan annexé à l'acte de base.

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante et un millièmes (191/1.000) des parties communes, dont le terrain.

**2. L'appartement duplex au troisième étage et sous les combles, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

\*au troisième étage : séjour, salle à manger, cuisine, W.C., cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième au troisième étage et du troisième étage aux combles et la jouissance privative et exclusive de la plate-forme indiquée en rose aux plans annexés à l'acte de base.

\*sous les combles : chambre et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000) des parties communes, dont le terrain.

**3. La cave numéro 1, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq millièmes (5/1.000) des parties communes, dont le terrain.

**4. La cave numéro 2, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la cave même avec sa porte, ainsi que le débarras au sous-sol, sous l'escalier.

b) en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000) des parties communes, dont le terrain.

**ACTE DE BASE**

Telles que ces parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base dressé par le notaire associé Isabelle RAES, soussignée, le 19 février 2013, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous le référence 50-26/09/2012-13497.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

Le bien précité appartient aux Dames Danielle et Annie VAN OVERBERGHE, prénommées, comparantes aux présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur Bernard Emile Adrien Alfred William BAËYENS, époux de Madame Marie Georgette HERVE, à

Dossier : IR

V E N T E

Repertoire : 484

L'AN DEUX MILLE TREIZE,

Le vingt-deux avril,  
Par devant Nous, Maître **Isabelle RAES**, notaire  
associé, membre de la société civile sous forme de société  
privée à responsabilité limitée « DEPUYT, RAES & de GRAVE,  
notaires associés », ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean,  
détenant de le minute, à l'intervention de Maître **Renaud  
VERSTRAETE**, notaire associé à Anderghem,

ONT COMPARU :

1. a) Madame **VAN OVERBERGHE Daniella Marie Richard**,  
née à Eeklo le 29 juillet 1946 (numéro national 46.07.29-  
270.69), célibataire, déclarant ne pas avoir fait de  
déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 8660 De  
Panne, Moersteenweg 143.

Ici représentée par Madame **Annie VAN OVERBERGHE**, ci-  
après dénommée, en vertu d'une procuration reçue par le  
notaire associé **Frédéric de GRAVE**, à Molenbeek-Saint-Jean,  
le 12 février 2013, dont une expédition est restée annexée à  
l'acte de base de l'immeuble, dressé par le notaire **Isabelle  
Raes**, soussignée, le dix-neuf février deux mil treize,  
transcrit.

b) Madame **VAN OVERBERGHE Annie Marie Madeleine  
Edmond**, née à Eeklo le 20 novembre 1951 (numéro national  
51.11.20-246.11), célibataire, déclarant ne pas avoir fait  
de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030  
Schaarbeek, avenue Charbo 77.

De première part, ci-après dénommée : "le vendeur".

2. Monsieur **BELLI Leonardo**, né à Rome (Italie) le 14  
mars 1977, numéro national 77.03.14-565.71, célibataire,  
déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation  
légale, domicilié à Avenue Charbo 79, 1030, Bruxelles

De deuxième part, ci-après dénommé : "l'acquéreur".

Lesquels comparants nous ont requis de dresser acte  
authentique des conventions suivantes négociées et conclues  
entre eux.

V E N T E

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties  
ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute  
inscription ou transcription privilégiée ou hypothécaire  
généralement quelconque, à l'acquéreur, comparant de  
deuxième part, qui accepte en son nom personnel, le bien  
immeuble suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAARBEK - CINQUIÈME DIVISION

Premier rôle



suit, ci-après littéralement repris :

« Suite à notre visite de l'immeuble repris en rubrique, nous vous envoyons les constatations suivantes :  
L'ensemble de l'immeuble a été bien entretenu au fil des ans.

Il n'y a pas de traces d'infiltrations d'eau à aucun des étages visités.

A l'examen des planchers et boiseries, l'on peut constater l'excellente conservation de ceux-ci. Nous n'avons détecté aucune présence de mûrle ni autre champignon visible à ce jour dans l'immeuble.

Le sous-sol présente un problème d'humidité ascensionnelle au bas de tous les murs, ainsi qu'un problème d'humidité du trottoir avant (normal et traitable dans un bâtiment de cet âge). »

En plus, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur résultant de ses contrats avec les firmes respectives qui ont constaté et/ou traité l'amiante et éventuellement la mûrle.

3. Les contenances et mesures indiquées dans la description du bien vendu, ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune bonification ni indemnité.

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

5. L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

6. Il a la jouissance du bien à partir de ce jour, par la prise de possession réelle

7. Les parties déclarent que le bien est libre d'occupation.

8. L'acquéreur devra payer et supporter à partir de ce jour tous impôts, taxes et charges qui grèvent le bien vendu.

A ce sujet, le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme de cinq cent quatre-vingt-un euros quarante-sept cents (€ 581.47) représentant sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier pour l'année en cours. Dont quittance entière et définitive.  
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.

9. L'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de polices collectives d'assurance contre incendie ou autres risques relativement au bien vendu et ce conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble, dont plus amplement question ci-après.

le sujet d'aucune requête en règlement collectif de dettes ou concordat judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour, qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil ou administrateur judiciaire, et qu'ils ne sont pas dessaisis de tout ou partie de l'administration de leurs biens.

- Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire.

#### PRO FISCO.

I. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

II. Le notaire instrumentant donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la question tendant à savoir si le vendeur est assujéti à ladite taxe, celui-ci a répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

III. L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire instrumentant, de l'obtention éventuelle de primes.

IV. L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement, mais se réserve le droit de demander l'abattement par restitution.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

#### CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base du registre national.

#### CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

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

#### DISPOSITIONS FINALES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'article 9, § 1<sup>er</sup> de la Loi organique du notariat, qui dispose littéralement comme suit :

« Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par



voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire.

Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

#### DONT ACTE

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'étude, Date que dessus,

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les Notaires associés DEPUYT, RAES & de GRAVE, à Molenbeek-Saint-Jean.



POUR  
EXPÉDITION  
CONFORME, délivrée avant  
l'accomplissement de la  
formalité  
d'enregistrement,  
conformément à l'article  
173 - 1° du Code des  
Droits d'Enregistrement.



4

Schaerbeeck, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Frank DEPUYT, à Molenbeek-Saint-Jean, et Bernard MICHAUX, à Etterbeek, le 25 janvier 1990, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 février suivant, volume 10420 numéro 21.

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

#### CONDITIONS GÉNÉRALES.

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes:

1. Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantage ou grevé, sauf à l'acquéreur, à faire valoir les uns à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que cette clause puisse conférer au tiers plus de droits que ceux résultant de titres réguliers transcrits et non-présents. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune et que lui-même il n'en a concédé aucune, à l'exception de ce qui résulte de l'acte de base.

Les acquéreurs sont subrogés aux droits et obligations du vendeur en ce qui concerne la mitoyenneté des pignons, murs et clôtures.

2. Le bien est vendu dans son état où il se trouvait le 26 novembre 2012, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les 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 meuble ou d'amiante, à l'exception de ce qui résulte du rapport établi par AIB-Vingotte le 18 octobre 2012. Le vendeur déclare avoir fait évacuer ladite amiante à ses frais et sous sa responsabilité, tel qu'il résulte de l'attestation de Sita Wallonie, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie.

Il résulte d'un courrier en date du 12 février 2013 de la SPRL « Compagnie Générale de Désinfection » ce qui

Enregistré ..... 5 ..... rôle(s) ..... 1 ..... (renvoi(s)  
au 2ème Bureau de l'Enregistrement de Jette  
le 22 ..... 20 13  
vol. 103 ..... 103 ..... case 19  
Reçu ..... 1954  
Le Receveur (signé) ..... ARNANDT

Soluto per caso	€ 219
Soluto simple de transcription	€ 140,28
Soluto consultation de documents	€ 56,68
Total	€ 415,95

Transcrit au bureau des hypothèques de :

Bruxelles 3

Le vingt-six avril deux mille treize

Réf. : 50-T-26/04/2013-05474

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PONIQBEBB

Le montant de

cent quarante-neuf euros quinze cent

pour Conservateur - Bewaarder

Deuxième rôle

275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) (anciennement l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un) :

« (...) »

Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination : ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;

- le Règlement Communal d'Urbanisme ;

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

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

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

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

e) autres renseignements :

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

- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IEGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

Veillez noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, les châtis semblent avoir été modifiés sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été délivré à cet effet. Nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Contrôle au 02.244.71.50 (Monsieur SIKKO).

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la

situation légale du bien (volume bâti autorisé, affectation et utilisation du bien, nombre de logements, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise du bien. En cas de doute concernant la destination licite des biens ou si vous souhaitez en avoir confirmation, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de demande de confirmation de destination (disponible à l'adresse : <http://www.schaerbeek.irisnet.be/demarches-administratives/logement-urbanisme-environnement/logement/situation-d'un-immeuble>) accompagné de sa preuve de paiement et des divers éléments appuyant votre demande.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe aux nouveaux propriétaires du bien. »

3. Le vendeur déclare que le bien, objet de la présente, 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 sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

4. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection projetées ou prises en vertu de la législation sur les monuments, les sites et les sites urbains et ruraux, ni soumis à une servitude d'alignement.

5. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation.

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

L'acquéreur devra en ce qui concerne la destination qu'il donnera au bien acheté, se conformer aux prescriptions urbanistiques existantes ou qui seront établies sur le bien vendu, sans que la responsabilité du vendeur puisse être mise en cause et sans que celui-ci puisse être appelé en garantie.

6. Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien vendu est conforme aux prescriptions urbanistiques à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus.



A l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'infraction urbanistique et qu'il a obtenu tous les permis nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et/ou pour les changements d'affectation qu'il aurait effectués.

Le vendeur déclare avoir demandé des informations complémentaires au Service Urbanisme de la Commune de Schaarbeek. On a confirmé verbalement que les chassés ne doivent pas faire l'objet d'un changement immédiat, mais qu'en cas de remplacement, ceci devra faire l'objet d'un avis complémentaire de la Commune.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remboursement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus.

#### **CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT.**

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois relative au Code Bruxelles du logement.

A cet égard, le vendeur déclare que:

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou n'est pas un « petit logement » (moins de vingt-huit mètres carrés) et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de tels logements dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité; et

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini aux articles 18 et suivants du dit Code ;

- le bien est pourvu de détecteurs de fumée.

#### **ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES**

1. - Les parties reconnaissent que les notaires sous-signés leur ont expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués en date du 5 mars 2009 et ses arrêtés d'exécution, et leur ont donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

Le vendeur déclare présentement qu'à sa connaissance le bien objet de la présente vente n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens



1. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'acte de base dressé comme dit ci-dessus et des conditions spéciales y reprises.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base se rapportant au bien présentement vendu, dans tous les droits et obligations qui en découlent étant, en outre, subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie conforme de l'acte de base, par conséquent, est censé ici être reproduit dans toute sa teneur.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

2. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. Sous réserve de ce qui résulte de cet acte de base, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé de servitudes conventionnelles, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

4. La cave numéro 1 est grevée d'une servitude gratuite et éternelle d'hébergement du système adoucisseur d'eau de l'immeuble et d'une servitude gratuite et éternelle de passage pour assurer la maintenance de ce système d'adoucisseur d'eau.

#### **CONDITIONS URBANISTIQUES**

1. L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent la destination du bien et le grevont de servitudes administratives.

2. Il résulte de la lettre de la Commune de Schaarbeek, datée du 12 décembre 2012, avec références «20121207-RU-038-77», en réponse à la lettre en date du 8 novembre 2012, envoyée par recommandé avec accusé de réception par le notaire sous-signé le même jour, entre autres ce qui suit relatif aux renseignements urbanistiques, ci-après littéralement reproduit conformément à l'article

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

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.

2. Contrairement à ce qui était convenu dans la convention sous seing privé, le vendeur est déchargé de son obligation d'installer un compteur électrique pour les parties communes. En contrepartie, le vendeur remet à l'acquéreur le schéma de l'installation électrique.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE REGION BRUXELLOIS (CERTIFICAT PEB).

Un certificat valide de performance énergétique pour habitations individuelles portant le numéro de certificat « 20121017-0000122315-01-2 » et « 20121017-0000122319-4 » et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique « Christoffel Janssen (numéro d'agrément 001061048) », le 17 octobre 2012.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent expressément:

1. que la classe énergétique de l'habitation individuelle est « F » et notamment 324 et 298 kWh/m<sup>2</sup>/an ;
2. que les émissions annuelles de CO<sub>2</sub> spécifiques sont 69 et 64 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an ;
3. qu'ils ont reçu chacun une copie du certificat PEB valide ; et
4. que l'acquéreur a reçu l'original du certificat PEB.

#### CONDITIONS SPECIALES

donné à ces termes par l'Ordonnance bruxelloise relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués.

2. L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a délivré une attestation de sol pour le bien vendu en date du 19 mars 2013, avec références "INSP/-nkiesecoms/Inv-008472197/20130319", qui stipule littéralement:

#### "2. Statut van het perceel

Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

#### 3. Gedetailleerde informatie beschikbaar in de inventaris van de bodemtoestand.

Aard en houders van verplichtingen

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft de vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of de overdracht van een milieuvergunning op dit perceel.

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden als het bovenvermelde perceel het voorwerp uitmaakt van:

De inplanting van een nieuwe risicoactiviteit en dit ten laste van de aanvrager van de milieuvergunning (art. 13§3)

De ontdekking van een verontreiniging bij uitgravingswerken, en dit ten laste van de persoon die de uitgravingswerken verricht of voor wiens rekening deze werken worden verricht (art. 13 §6)

Een gebeurtenis die de bodemverontreiniging veroorzaakt, en dit ten laste van de persoon die de gebeurtenis heeft veroorzaakt (art. 13 §7)

Weet dat er vrijstellingen voor de verplichting tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek voorzien zijn in artikel 60 en 61 van de ordonnantie van 5 maart 2009. Deze vrijstellingen moeten via het betrokken formulier per aangezekend schrijven bij Leefmilieu Brussel - BIM aangevraagd of gemeld worden ([www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)) > professionelen > thema's > bodem > identificatie en behandeling > verkennend bodemonderzoek).

#### 4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is maximum 6 maanden geldig vanaf de datum van aflevering.

In het algemeen komt de hierboven vermelde geldigheid van het bodemattest te vervallen indien er zich één van volgende veranderingen heeft voorgedaan:

- Voormalige of huidige uitbating van andere risicoactiviteiten dan diegene die in dit bodemattest vermeld werden;

- Ontdekking van bodemverontreiniging gedurende uitgravingswerken;

- Elke andere gebeurtenis dan de risicoactiviteiten die een vermoeden van verontreiniging heeft veroorzaakt;



- Administratieve gegevens van het perceel, onder andere haar afpeming, haar bestemming enzovoort.

- Betekening van gelijkvormigheidsverklaringen, slotverklaringen of opleggingen van veiligheidsmaatregelen conform de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009;

- Het niet respecteren van of een verandering in de voorwaarden vermeld in de conformiteitsverklaringen of slotverklaringen zoals bepaald in de artikelen 15, 27, 31, 35, 40, 43 en 48 van de Ordonnantie van 5/3/2009 met betrekking tot het beheer en de sanering van verontreinigde bodems (B.S. 10/3/2009).

Dit bodemattest heft alle eerder afgeleverde bodemattesten op."

3. Le vendeur déclare, relativement au bien prédécrit, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière

4 Enfin, le vendeur déclare que, jusqu'à ce jour et à sa connaissance, le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance de l'état du sol.

#### PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345.000,00 EUR), sur laquelle somme le vendeur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, la somme de TRENTE-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (34.500,00 EUR), payée par virement au compte du notaire instrumentant via le compte 001-5684241-23 de l'acquéreur et le solde soit DEUX CENT ET SEPT MILLE EUROS (310.500,00 EUR), présentement sous forme d'un virement au compte du notaire instrumentant via le compte 210-0413300-35 de l'étude des notaires Verstraete, **DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

#### FRAIS.

Tous les frais, droits, honoraires et T.V.A. éventuelle à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

#### ELECTION DE DOMICILE.

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

#### CAPACITE - DECLARATIONS DES PARTIES.

- Les comparants déclarent avoir les qualités juridiques requises pour pouvoir valablement signer le présent acte, qu'ils ne sont pas frappés d'une quelconque décision ou mesure qui s'y oppose. Dans ce cadre, ils déclarent notamment, chacun individuellement, qu'ils ne font



L'acquéreur sera tenu de continuer ces polices d'assurance en cours, et de faire la mutation à la compagnie d'assurances ou le géant-syndic dans le mois des présentes et d'en payer les primes à compter des plus prochaines échéances.

10. L'acquéreur devra continuer tous abonnements aux eaux, gaz et électricité relatifs au bien présentement vendu. Il paiera et acquittera toutes redevances de ce chef à compter de ce jour.

11. Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu. Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577 - 11/1 du Code Civil. Les parties déchargent le notaire de toute responsabilité à cet égard.

Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

#### 12. Chantiers temporaires ou mobiles

Interrogé par le notaire instrumentant quant à la réalisation de travaux de bâtiment ou de génie civil dans le bien vendu, le vendeur nous a déclaré qu'aucun des actes énumérés à l'article 2, paragraphe premier de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'avait été et qu'il n'a des lors pas de dossier d'intervention ultérieure à remettre à l'acquéreur.

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

1. 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, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

#### Procès verbal de visite de contrôle négatif.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Vincto Certigo, en date du 5 décembre 2011. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

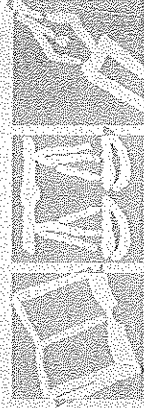
L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.



DE CUYPER, Ph.	Bodoghem-St-Martin	1769 à 1814
VAN DAM, D.J.	Zellick	1791 à 1796 1802 à 1817
VAN LAECK, H.	Ganshoren	1802 à 1823
DE KEPPER, G.G.	Anderlecht	1803 à 1818
VINEZ, J.F.	Borchem-St-Agathe	1803 à 1810
DE BRAUWER, I.J.	Molenbeek-St-Jean	1814 à 1831
COBBS, J.	Zellick	1817 à 1825
VINEZ, H.G.	Anderlecht	1819 à 1824
ILLIS	Anderlecht	1824 à 1842
DEBRUGGHE, J.F.	Bodoghem-St-Martin	1824 à 1846
DE DONCKER, E.N.	Zellick	1826 à 1829
DE HAEGHEN, J.F.	Zellick	1830 à 1831
VAN LEEMPUTTE	Zellick	1831
VERMAN, J.D.	Molenbeek-St-Jean	1831 à 1849
VAN OPSTAL, A.J.	a) Zellick b) Koekelberg c) Molenbeek-St-Jean	1832 à 1855 1855 à 1863 1863 à 1866
VINGHENDRIES, J.	Anderlecht	1842 à 1849
DEBRUGGHE, B.	Molenbeek-St-Jean	1847 à 1863
DE GROTE, E.N.	Anderlecht	1849 à 1855
DE NECK, L.	Molenbeek-St-Jean	1849 à 1863
STORS, Ch.	Anderlecht	1855 à 1871
DELFHOOT	Koekelberg	1863 à 1864
DE NECK, P.F.	Molenbeek-St-Jean	1863 à 1868
HEUDE, D.P.	Koekelberg et Molenbeek-St-Jean	1864 à 1868
DE MIENS, A.	Molenbeek-St-Jean	1867 à 1878
STORS, F.M.	Anderlecht	1872 à 1878
DE HASE, J.	Molenbeek-St-Jean	1878 à 1890
DE LEMANS	Jetis-St-Pierre	1886 à 1894
DE HAEGHEN, G.M.	Molenbeek-St-Jean	1890 à 1896
DE CLERCK, J.H.	Molenbeek-St-Jean	1896 à 1905
DE NARD, G.M.	Molenbeek-St-Jean	1905 à 1928
DE MAN, D.G.	Molenbeek-St-Jean	1926 à 1933

Disposés aux Archives du Royaume

DE TURCK, F.	Molenbeek-St-Jean	1933 à 1963
DE KLEY, P.	Molenbeek-St-Jean	1963 à 1984



## DEPUYT & RAES

Notaires Associés

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

92, Boulevard du Jubilé

1080 BRUXELLES

TELEPHONE 02 426 34 34

Détenteur des Minutes  
DES NOTAIRES

E CUYPER, Ph.	Bodeghem-St-Martin	1769 à 1814
AN DAM, D.J.	Zellick	1791 à 1796
		1802 à 1817
AN LAECK, H.	Ganshoren	1802 à 1823
E KEPPER, G.G.	Anderlecht	1803 à 1818
NNEZ, J.F.	Berchem-Sie-Agathe	1803 à 1810
E BRAUWER, L.J.	Molenbeek-St-Jean	1814 à 1831
MOORS, J.	Zellick	1817 à 1826
NNEZ, H.G.	Anderlecht	1819 à 1824
ILLIS	Anderlecht	1824 à 1842
ERBRUGHEN, J.F.	Bodeghem-St-Martin	1824 à 1846
E DONCKER, E.N.	Zellick	1826 à 1829
ERHAEGHEN, J.F.	Zellick	1830 à 1831
AN LEEIMPOTTE	Zellick	1831
AERMAN, J.D.	Molenbeek-St-Jean	1831 à 1849
AN OPSTAL, A.J.	a) Zellick	1832 à 1855
	b) Koekelberg	1855 à 1863
	c) Molenbeek-St-Jean	1863 à 1866
ANGHENDRIES, J.	Anderlecht	1842 à 1849
ERBRUGGHEN, B.	Molenbeek-St-Jean	1847 à 1863
ERGRÖTE, E.N.	Anderlecht	1849 à 1855
E NECK, L.	Molenbeek-St-Jean	1849 à 1863
OTORS, Ch.	Anderlecht	1855 à 1871
CHELPHOUT	Koekelberg	1863 à 1864
E NECK, P.F.	Molenbeek-St-Jean	1863 à 1868
HEUDE, D.P.	Koekelberg et	
	Molenbeek-St-Jean	1864 à 1866
AMIENS, A.	Molenbeek-St-Jean	1867 à 1876
OTORS, F.M.	Anderlecht	1872 à 1878
E HASE, J.	Molenbeek-St-Jean	1878 à 1890
HIELEMANS	Jette-St-Pierre	1886 à 1894
ERHAEGEN, G.M.	Molenbeek-St-Jean	1890 à 1896
E CLERCK, J.H.	Molenbeek-St-Jean	1896 à 1905
RUNARD, G.M.	Molenbeek-St-Jean	1905 à 1926
E MAN, D.G.	Molenbeek-St-Jean	1926 à 1933.

Disposées aux Archives du Royaume

o TURCK, F.	Molenbeek-St-Jean	1933 à 1963
PAEY, P.	Molenbeek-St-Jean	1963 à 1984



DEPUYT & RAES

Notaires Associés

MOLENBEEK-SAINT-JEAN

92, Boulevard du Jubilé

1080 BRUXELLES

TELEPHONE 02 426 34 34