

**L'AN<sub>[FL1]</sub> DEUX MILLE ONZE.**

Le six juin

Par devant Nous, Maître **Guy SOINNE**, Notaire, société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée dénommée "Guy SOINNE, Notaire", ayant son siège social à 1130 Bruxelles, chaussée de Haecht 1788, boîte 3, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 861-405-629.

**ONT COMPARU:**

**Monsieur AÏT MOUSSA Mohamed**, né à B. Bouayach/Izakiren (Maroc) le trois mars mil neuf cent septante-sept (numéro national 77.03.03 333-51), et son épouse **Madame AJHIBAK Soumaya**, née à Ksar El Kebir (Maroc) le premier mai mil neuf cent quatre-vingt-un (numéro national 81.05.01 324-24), domiciliés à 1030 Schaerbeek, Boulevard Lambermont 22/b005.

Mariés à Schaerbeek, le 23 mai 2003 sans avoir fait précéder leur union de convention matrimoniale. Régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Dénommés ci-après : "**LE VENDEUR**".

Lesquels déclarent par les présentes vendre sous toutes les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, à:

**Monsieur OLIVEIRA GOMES Emanuel**, de nationalité portugaise, né à Satao (Portugal) le huit février mil neuf cent quatre-vingt-neuf (numéro national 89.02.08 535-41), et son épouse **Madame FERREIRA DO NASCIMENTO Elisabete, Cristina**, de nationalité portugaise, née à Azambuja (Portugal) le dix-huit octobre mil neuf cent nonante (numéro national 90.10.18 492-55), domiciliés à 1030 Schaerbeek, Place des Carabiniers 20/b07A.

Mariés au Portugal, le 9 décembre 2009, sans avoir établi de conventions matrimoniales. Régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Dénommés ci-après : "**L'ACQUEREUR**".

Ici présents et qui déclarent accepter, pour le patrimoine commun qui existe entre eux, le bien suivant:

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE SCHAERBEEK - 1ère Division**

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "RESIDENCE LAMBERTON - BLOC A" situé à front du boulevard Lambermont, numéro 22 à l'angle de la rue Max Roos, partie d'un bâtiment Bloc A à huit et neuf étages, suivant les ailes ci-après, non compris le rez-de-chaussée, et les sous sols, comportant deux ailes dites " ailes A et B " immeuble construit sur un terrain ayant des façades respectives de neuf mètres nonante cinq centimètres et vingt huit mètres vingt centimètres avec un pan coupé de trois mètres, contenant en superficie d'après titre y compris la zone de non bâtie

Premier  
Feuillet  
Double

Le droit d'écriture  
perçu pour le  
présent acte  
s'élève à 50 €



de trois ares soixante cinq centiares, soixante dixmilliares cadastrée d'après titre section A numéro 519/D/3 pour une superficie de trois ares quatre vingt cinq centiares.

**A. L'APPARTEMENT portant le numéro SIX de A situé au CINQUIEME ETAGE et comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit comprenant un dégagement, cuisine non équipée, une salle à manger, un salon, trois chambres à coucher, une salle de bain avec water closet.

(Décris d'après l'acte de base deux chambres et une terrasse fermée)

b) en copropriété et indivision forcée : les trente-neuf / six cent quarante et unième indivis dans les parties communes en ce compris le terrain (39/641).

Outre

1. les trente-neuf / cinq cent trente sixième (39/536) dans :

Un emplacement pour une chaufferie et une cave dans l'immeuble à appartements dénommé " Résidence Lambermont - Bloc B " situé boulevard Lambermont, 24 à Schaerbeek, ayant une superficie de trois ares cinquante quatre centiares cinquante dixmilliares comprenant.

Outre les parties privatives ;

Six/cinq cent septante quatrième dans les parties communes. (6/574)

2. trente neuf / six cent quarante et unièmes dans

**B. un BOX SITUE DANS LES SOUS SOLS DE L'IMMEUBLIS A APPARTEMENTS DENOMME RESIDENCE LAMBERMONT BLOC B " prédécrit comprenant :**

Outre les parties privatives :

Cinq/cinq cent septante-quatrièmes dans les parties communes. (5/574).

Tel que ce bien figure et est décrit a l'acte de base reçu par Maitre Oswald Cambron ayant résidé a Saint Gilles et Georges Albert de Ro, ayant résidé a Saint Josse ten Noode, le douze juillet mil neuf cent trente deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt cinq juillet suivant volume 2045 numéro 10, suivi d'un acte rectificatif reçu par Maitre Geneviève Cluydts, résidant a Schaerbeek, en date du quatorze mai mil neuf cent soixante huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze juillet suivant volume 6534 numéro 10.

Revenu cadastral non-indexé : neuf cent vingt-sept euros (927 €).

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Monsieur et Madame Ait Moussa sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive après surenchère dressé par Maitre Gaétan Bleckx, notaire à Saint Gilles, le vingt sept juin deux mil sept, tenue à la requête de Maitre Dominique SILANCE, avocat, agissant en sa

qualité d'administrateur provisoire des successions de : 1.

Monsieur SEDKI Abdelouahid, époux de Madame Aziza Karrouch, domicilié en son vivant à Bruxelles, et décédé à Bruxelles premier district, le vingt septembre mil neuf cent nonante deux et 2. Madame KARROUCH Aziza, épouse de Monsieur Abdelouahid Sedki domiciliée en son vivant à Bruxelles, et décédée à Bruxelles, 1<sup>er</sup> district, le vingt septembre mil neuf cent nonante deux.

Monsieur SEDKI Abdelouahid et son épouse Madame KARROUCH Aziza étaient propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur HUSSON Jean Claude Raoul, René et son épouse Madame MAJCHROWICZ Helena à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Michel Cornelis, à Anderlecht et Xavier Wets, à Schaerbeek, le dix sept juillet mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 16 août suivant, volume 10.305, numéro 22.

Monsieur et Madame Jean Claude HUSSON - MAJCHROWICZ en étaient eux même propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur Michel, André, Jean TAMPERE et son épouse Madame Micheline VAN BELLE, aux termes d'un acte reçu par les notaires Xavier Wets, prénommé, et Robert Lagae à Jette, le vingt avril mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf mai suivant volume 10.243 numero 2.

Monsieur et Madame TAMPERE - VAN BELLE en était propriétaires pour l'avoir acquis à titre d'échange de Monsieur Roger, Francois DEFOY et son épouse madame Maria, Florentine MICHEL à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert Lagae, prénommé, le vingt cinq juin mil neuf cent quatre vingt, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt huit juillet suivant volume 8735, numéro 7.

Duquel établissement de droits de propriété les acquéreurs devront se contenter sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait lors de la signature de la convention 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 responsables 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 connaissaient 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.



CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES  
ET MITOYENNETES

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 des vendeurs ni recours contre eux.

Le vendeur déclare que son titre de propriété ne contient pas de conditions spéciales.

CONTENANCE.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

CONTRIBUTIONS - IMPOTS.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de trois cent quatre-vingt-cinq virgule cinquante et un euro (385,51 €) dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, les vendeurs s'engagent à les acquitter par anticipation à la première demande de l'acquéreur.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUSSANCE.

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

EAU, GAZ, ELECTRICITE - OBJETS APPARTENANT A DES TIERS

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous abonnements aux eaux, gaz et électricité et en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans le bien vendu 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.

#### COPROPRIÉTÉ

##### *1. Acte de base et règlement de copropriété*

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble à appartements dont le bien vendu fait partie de l'acte reçu de base dont question ci avant.

L'acquéreur déclare être en possession d'une copie conforme de l'acte de base, et de ses annexes ainsi que de l'acte modificatif.

En conséquence ces acte et leurs annexes sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet le bien vendu, ainsi que les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, de l'acte de base modificatifs et de leurs annexes et qu'il sera subrogé dans les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des 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 question ci-avant.

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

##### *2. Règlement d'ordre intérieur*

Le vendeur déclare qu'il existe un règlement d'ordre intérieur pour l'immeuble à appartements dont dépend le bien vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que ce règlement d'ordre intérieur doit se trouver, conformément à l'article 577-10 § 2 C.C., au siège de l'association des copropriétaires. Tout intéressé peut le consulter gratuitement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

##### *3. Décisions de l'assemblée générale*

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de décisions récentes de l'Assemblée Générale des copropriétaires relatives à des charges



extraordinaires non encore exécutées et qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

- qu'il a communiqué aux acquéreurs tous les procès-verbaux d'Assemblée Générale en sa possession.

#### *4. Syndic*

En application de l'article 577-11 du Code Civil, le soussigné a informé par lettre recommandée le syndic de l'immeuble. Le syndic prénommé a répondu, la partie acquéreuse déclare avoir reçu copie de cette lettre antérieurement aux présentes. Toutes provisions déjà versées pour couvrir les dépenses courantes relatives aux charges communes de la résidence feront l'objet d'un décompte entre parties. La partie acquéreuse sera légalement subrogée dans les droits de la partie venderesse concernant le fonds de réserve (article 577-11 §3 du Code Civil).

#### *5. Le capital de l'assemblée générale des copropriétaires*

##### *5.1. Fonds de roulement pour les dépenses périodiques*

On entend par fonds de roulement, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part déjà payée dans le fonds de roulement et qui correspond à la période qui suit l'entrée en jouissance, mais il reste débiteur des sommes impayées et qui précèdent l'entrée en jouissance. Le syndic effectuera le décompte de ces sommes.

##### *5.2. Fonds de réserve pour les dépenses non périodiques*

On entend par fonds de réserve, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses non périodiques telles que les dépenses de remplacement de la chaudière, les réparations ou remplacement de l'ascenseur ou la pose d'un nouveau toit.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de l'assemblée générale des copropriétaires. Le vendeur n'est pas créancier de l'assemblée générale des copropriétaires en ce qui concerne sa quote-part dans le fonds de réserve.

#### *6. Participation aux charges communes ordinaires et extraordinaire*

A ce sujet, les parties aux présentes nous ont déclaré et requis d'acter:

##### Le vendeur supportera :

a) toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, à la double conditions :

- qu'ils soient décidés par une assemblée générale ou nés avant le 3 mars 2011;

- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

b) toutes les charges ordinaires jusqu'au jour où l'acquéreur aura la jouissance du bien. Un décompte détaillé sera établi par le syndic.

c) les appels de fonds destinés au fonds de réserve, si la double condition reprise a) ci-dessus est remplie.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

#### 7. Litiges

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.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

A ce sujet, le vendeur aux présentes déclare:

- qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante concernant la copropriété.

Les parties informeront personnellement le syndic de l'immeuble de la mutation de propriété des biens. Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs. Elles règleront directement entre elles et avec la gérance, sans intervention du Notaire instrumentant, le décompte des charges communes et le remboursement au vendeur de sa quote-part dans le fonds de roulement éventuel.

Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un publié au Moniteur belge du sept février deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

*Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.*

Les acquéreurs reconnaissent être avertis quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :



1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques.

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

Par procès-verbal daté du 6 mai 2008 dressé par l'ASBL Contrôle Industriel Belge il a été constaté que :

- l'installation satisfaisait aux prescriptions dudit Règlement.

L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 dudit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 6 mai 2008.

#### DISPOSITIONS REGIONALES

##### I. Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

La Commune a, par courrier du 8 avril 2011 répondu à cette demande et communique quant au bien :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques du 1<sup>er</sup> avril 2011 concernant le bien sis **Boulevard Lambermont 22** 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 :*

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 et en bordure d'un espace structurant**

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

- le Règlement Régional d'Urbanisme.

- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune

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 périmètre de préemption 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.**

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 des biens.

(...)"

Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent avoir reçu copie de la réponse de la Commune.

II. Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes 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'ils n'ont pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT.

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

III. Le Notaire instrumentant déclare également qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peut être effectué dans le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

IV. Les vendeurs déclarent en outre:

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

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;

- qu'à leur connaissance, aucun recours n'a été introduit concernant la conformité des constructions avec les lois sur l'urbanisme;

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions et/ ou rénovations s'ils en ont fait ériger;

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la destination et l'affectation actuelles du bien;

- qu'ils n'ont pas introduit de demande de permis d'urbanisme.

V. Les acquéreurs déclarent dispenser les vendeurs et le notaire instrumentant de produire un certificat d'urbanisme.

VI. Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

VII. Environnement – Gestion des sols pollués;

#### Permis

Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes n'a, à leur 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).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de

faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 4 avril 2011 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit reproduit :

*«1. Identification de la parcelle*

*N° de commune : 21015*

*Section : A*

*N° de parcelle : 21015\_A\_0519\_D\_003\_00*

*Adresse :*

*Boulevard Lambermont 22, 1030 Bruxelles*

*Superficie : 357, 017 m<sup>2</sup>*

*2. Statut de la parcelle*

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

*... »*

La partie 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

#### VIII. Les sites d'activités inexploités

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

#### IX. Code bruxellois du logement

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant de ce que le Code Bruxellois du Logement adopté par l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le dix-sept juillet deux mil trois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ledit code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que décrites en ladite ordonnance.

Particulièrement, le bailleur qui projette de mettre en location un petit logement (vingt-huit mètres carrés ou moins) ou un logement meublé doit impérativement disposer, au préalable, d'un

permis de location appelé "attestation de conformité" délivré par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le bailleur non concerné par ces cas de figure demeure toutefois tenu des normes de qualité et de salubrité des lieux loués sous peine d'une amende éventuelle.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

#### CONDITIONS SPECIALES

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

#### PRIX

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (€ 168.000,00)**.

Dont quittance, faisant double avec toute autre qui aurait été délivrée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement pour les montants payés par chèque.

Origine des fonds (Article 10bis de la loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois, modifiée par la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le blanchiment des capitaux.)

Pour satisfaire aux dispositions de la législation anti-blanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés via le débit du numéro de compte BE36 8245 0003 8081 de la banque BCP.

#### DISPENSE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### AVERTISSEMENT AU VENDEUR

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par eux par le fait de dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

#### REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

### DECLARATION DES ACQUEREURS

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la construction ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

### MENTION POUR L'ENREGISTREMENT

Les acquéreurs déclarent qu'ils remplissent la condition mentionnée au 1<sup>o</sup> du sixième alinéa de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et demandent donc l'application de la réduction de droits sur septante cinq mille euros (€ 75.000,00)

a) ils déclarent qu'aucun d'entre eux n'est propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

b) ils s'engagent à établir leur résidence à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement de cet acte,

c) ils s'engagent à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

### RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes les explications nécessaires relatives à la restitution éventuelle d'une partie des droits d'enregistrement qu'ils ont payés lors de la revente du bien endéans les deux ans comme prévu à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

### DECLARATION FISCALE

#### Droits d'enregistrement

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

### Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le vendeur déclare avoir pris connaissance des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la Valeur Ajoutée, par la lecture qui leur en a été donnée par le notaire soussigné et dûment interpellés par Nous, le vendeur a déclaré:

- 1) ne pas avoir en leur nom personnel, même à titre occasionnel, la qualité d'assujettis audit Code
- 2) ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée ayant la dite qualité
- 3) ne avoir pas cédé dans les cinq dernières années, tout ou partie d'un immeuble sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques. Les numéros du registre national sont mentionnés avec l'accord exprès des parties concernées.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

### LOIS ORGANIQUES DU NOTARIAT

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

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

### ELECTION DE DOMICILE - FRAIS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

Les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge des acquéreurs.

### DECLARATIONS DIVERSES

Chacune des parties présentes ou représentées comme dit est, déclare :

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'elle n'a pas été dessaisie de l'administration de ses biens ;
- que pour autant que de besoin, elle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale.

### DONT ACTE.

Passé et signé à Bruxelles-Haeren, en l'Etude.

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

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, ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures

Enregistré ..... rôles ..... renvoi(s) au .....  
 ..... bureau de l'Enregistrement de ..... le ..... ..... deux  
 ..... mille onze, volume ..... folio ..... case ..... ; Reçu .....  
 .....  
 euros ( ..... €.) ; LE RECEVEUR a.i. (signé) ..... – Vérificateur Principal.

### **POUR EXPEDITION CONFORME**