

Rep 4434/9032(i9473)

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le cinq décembre

Devant Nous, Maître Bernard DEWITTE, notaire de résidence à Bruxelles;

ONT COMPARU :

Monsieur **LONERO Grégory Dean** (numéro au registre national : 85.08.14-325.29), né à Bruxelles (deuxième district) le 14 août 1985, célibataire, domicilié à 1050 Ixelles, Avenue de l'Hippodrome, 198/2+3e.

DENOMME CI-APRES "LE VENDEUR".

Monsieur **YAZAMI Tayeb** (numéro au registre national : 760124 199 05), né à Bruxelles (deuxième district) le 24 janvier 1976, célibataire, domicilié à 1060 Saint-Gilles, Rue Steens, 25.

DENOMME CI-APRES "L'ACQUEREUR".

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK – 5<sup>ème</sup> division

Dans un immeuble à appartements sur et avec terrain sis **avenue du Diamant, 171**, cadastré selon titre section C numéro 149/Z/6 pour une superficie de 2 ares 30 centiares et selon extrait cadastral récent section C numéro 0149Z6P0000 :

**1. L'appartement REZ 2 au rez-de-chaussée** côté Adolphe Lacomblé (numéro parcellaire 0149Z6P0004), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, salle de bains, toilette, cuisine, salle à manger, chambre et la jouissance privative et exclusive de la terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-sept/millièmes (47/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

**2. La cave numéro 35 au sous-sol** (numéro parcellaire 0149Z6P0058), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire Jean VINCKE, à Bruxelles, le 2 juillet 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-07/07/2010-08292.

Revenu cadastral non indexé : 736,00 €.



Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après invariablement dénommé(s) "le bien".

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Originellement le bien appartenait depuis plus de trente ans à dater des présentes à Madame COOREMAN Huguette Elvire Lucienne.

Madame COOREMAN Huguette est décédée à Wavre 17 février 2009. Sa succession a été recueillie à concurrence de deux tiers (2/3) en pleine propriété par son fils WILLEMS Pierre Anne Charles et à concurrence d'un tiers (1/3) en pleine propriété par ses trois petits-enfants, enfants d'Yves Willems, prédécédé, étant 1/ Madame WILLEMS Isabelle Huguette Myriam Yvette Pierre, 2/ Monsieur WILLEMS Gaëtan Philippe Paul Godefroi Edith et 3/ Monsieur WILLEMS Xavier Paul Philippe Jean-Marc Barbara, chacun à concurrence d'un neuvième (1/9) en pleine propriété, en vertu des dispositions testamentaires de la défunte reprises dans un testament olographe daté du 10 mai 2003, déposé au rang des minutes du notaire Reginald Hage Goetsbloets, à Hasselt, le 2 juin 2009 et dont une copie conforme a été déposée au greffe du tribunal de première instance de Nivelles le 17 juin 2009.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Vincke, à Bruxelles, le notaire Guy Soenne, à Haren et à l'intervention de Maître Reginald Hage Goetsbloets, Notaire résidant à Hasselt, en date du 28 mai 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept juillet suivant, sous la référence 50-T-01-06-2010-06558, Messieurs WILLEMS Pierre, Gaëtan et Xavier, ainsi que Madame WILLEMS Isabelle ont vendu le bien à la société anonyme AUXILIAIRE DE GERANCE, à Woluwe-Saint-Lambert et à la société privée à responsabilité limitée DUCATORZE, à Uccle.

Aux termes d'un acte reçu le 31 janvier 2011 par les notaires Jean Vincke, à Bruxelles, et Bernard Dewitte, soussigné, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 50-T-04/02/2011-01607, les sociétés AUXILIAIRE DE GERANCE et DUCATORZE ont vendu le bien à Monsieur LONERO Gregory.

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

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

##### 1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour de la signature du compromis de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

#### Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### 2. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Dans l'acte prérappelé, reçu par les notaires Catherine GILLARDIN et Bernard DEWITTE, tous deux à Bruxelles, le 31 janvier 2011, ne figurent aucunes conditions spéciales ni servitudes.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### 3. Contenance

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

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

#### 4. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en

jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cinquante-deux euros quatorze cents (52,14 €). 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 ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

### **5. Compteurs**

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

### **6. Assurances**

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

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

### **7. Occupation – Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

#### **Jouissance par la perception des loyers**

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception de loyers.

Le vendeur déclare que le bien sera libre de toute occupation au plus tard le 10 décembre 2016.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (des conventions locatives).

Les parties déclarent avoir effectué entre elles le décompte des loyers et charges. Dont quittance.

#### **1. Etat des lieux**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est

censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#### 2. Garantie locative

Le vendeur déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention de l'acquéreur ni recours contre lui.

#### 3. Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au(x) locataire(s) ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

#### 4. Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

#### 5. Déclarations du vendeur

1. Pour la période entre la date du compromis de vente et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2. Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3. Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

#### 6. Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

### **COPROPRIETE**

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

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base précité, contenant le règlement de copropriété, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.



Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété.

## **2. Charges ordinaires**

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

## **3. Charges extraordinaires et appels de fonds**

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 13 septembre 2016, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le 22 novembre 2016. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 10, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

1) L'acquéreur supportera le montant:

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de

la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

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

3° 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° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Toutefois, pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par

l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion du compromis de vente et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2) Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3) La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

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

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

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

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

#### **4. Citerne à mazout :**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

### **URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

##### **1. Urbanisme**

##### **1. Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

##### **2. Lettre de la commune**

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Schaerbeek, le 16 septembre 2016 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

##### **1. Destination du bien :**

*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**.*

##### **2. Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis:**

*Sont d'application :*

- *le Règlement régional d'Urbanisme*
- *le Règlement général sur les bâtisses de la Commune*
- *les voiries le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1906.*

##### **3. Expropriation éventuelle :**

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

##### **4. Préemption :**

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

5. Sauvegarde, classement :

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

6. Sites d'activités inexploités :

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

7. Autorisations, permis, certificats, recours :

Pour le bien, ont été délivrés les autorisations, permis et certificats suivants : acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 23 juillet 1937 en vue de « construire une maison ».

8. Déclarations urbanistiques :

Néant.

9. Affectations et utilisations, nombre d'unité de logement :

Pour ce qui concerne la ou les affectations et utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes, ainsi que leur répartition spatiale, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation, la Commune précise que :

*« Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve contraire, les suivantes :*

*- rez-de-chaussée : 3 logements*

*- étages 1 à 6 : 3 logements par étage.*

*Soit un total de 21 logements. »*

10. Constats d'infractions :

Dudit courrier il n'apparaît pas que l'administration communale ait établi un constat d'infraction dans le cadre des articles 300 et 301 du COBAT.

11. Autres renseignements :

*- le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation.*

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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

4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il



déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de celui dont question dans la lettre de la Commune reproduite ci-avant, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

#### 5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### 6. Code du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ; L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement dudit (desdits) détecteur(s) ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

#### 7. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le(s) notaire(s) soussigné(s) attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur la nécessité qu'il vérifie sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence et le tracé de câbles, conduites et canalisations situées dans le sous-sol du bien vendu.

L'acquéreur dispense formellement le vendeur et le(s) notaire(s) de toutes informations complémentaires à cet égard.

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

### 2.1 Permis

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

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

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 10 octobre 2016 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.* »

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

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

### 3. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel à l'exception du droit de préférence dont question dans son titre de propriété précité, lequel a été conféré au profit des autres copropriétaires de l'immeuble ou leurs héritiers ou leurs ayants-droit.

Conformément aux stipulations du dit titre, le vendeur déclare avoir offert aux bénéficiaires ce droit de préférence antérieurement aux présentes, et que ceux-ci n'ont pas exercé leur droit dans le délai conventionnel de 15 jours.

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

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE INSTALLATIONS ELECTRIQUES – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

#### 1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la

remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur s'engage irrévocablement à remettre, au plus tard dans les 15 jours du présent acte, ledit dossier à l'acquéreur.

## **2. Installations électriques**

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

Par procès-verbal du 6 septembre 2016 dressé par l'asbl VINCOTTE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les dix-huit mois à dater de la date du présent acte.

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

## **3. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20130726-0000178458-01-0 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par ARPINO Angus le 26 juillet 2013. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F ;
- émissions annuelles de CO2 : 72.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat. L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

## **PRIX – QUITTANCE**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **cent soixante-cinq mille euros (165.000,00 €).**

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

a) seize mille cinq cents euros (16.500,00 €) antérieurement à ce jour, au moyen d'un virement par le débit du compte numéro BE54 0000 0000 0097, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) cent quarante-huit mille cinq cents euros (148.500,00 €), étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur ; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

## **Constatation du paiement**

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés au moyen de virements par le débit des comptes numéros BE69 9391 0035 7178 et BE37 0003 3047 2128.

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

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

### **FRAIS**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **1. L'ACQUEREUR**

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

Il déclare à ce propos **ne pas pouvoir bénéficier** dudit abattement, mais savoir qu'il pourrait bénéficier de cet abattement dans les deux ans s'il respecte les conditions à ce moment.

#### **2. LE VENDEUR**

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

##### **3. Taxation sur les plus-values – information**

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

#### 4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (sous le numéro 0826056651).

#### DISPOSITIONS FINALES

##### 1. Election de domicile

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

##### 2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité/ de leur passeport ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

##### 3. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

##### 4. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

##### 5. Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

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

##### 6. Primes et subsides

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et

subsidés accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

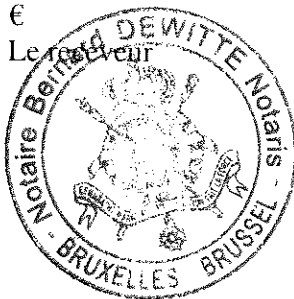
Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que nous, notaire.

(SUIVENT LES SIGNATURES)

Enregistré 14 rôles / renvoi au 3<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Bruxelles le 22 décembre 2016 ref 5 volume 000 folio 000 case 26701. Reçu : 20.625 €

Le receveur



**POUR EXPEDITION CONFORME**