

Numéro Rep. [REDACTED]
Numéro du dossier [REDACTED]

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le seize mai

Devant nous, Maître [REDACTED], notaire à la [REDACTED]
détenteur de la minute et à l'intervention par vidéoconférence de [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] la résidence de Bruxelles (1er canton),

ONT COMPARU :

1. Monsieur [REDACTED]
[REDACTED], numéro national [REDACTED], époux de [REDACTED]
[REDACTED], domicilié à [REDACTED]
Marié à Bruxelles le [REDACTED] sous le régime de la séparation des biens pure
et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le [REDACTED]
[REDACTED] à [REDACTED], le [REDACTED], non modifié jusqu'à
présent, ainsi qu'il le déclare.

2. Madame [REDACTED] née à [REDACTED] le [REDACTED]
[REDACTED], numéro national [REDACTED], divorcée et déclarant ne pas avoir
fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à [REDACTED]
[REDACTED]

3. Monsieur [REDACTED], né à Ixelles le [REDACTED] numéro
national [REDACTED] divorcé et déclarant ne pas avoir fait de déclaration
de cohabitation légale, domicilié à [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

D'UNE PART, ci-après dénommés : "**le vendeur**".

Et :

La société anonyme [REDACTED], ayant son siège à [REDACTED]
[REDACTED], inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le
numéro [REDACTED]

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire [REDACTED] à
Bruxelles, le [REDACTED], publié aux Annexes du Moniteur Belge le [REDACTED]
suivant, sous le numéro [REDACTED], statuts non modifiés à ce jour.

Ici représentée par Monsieur [REDACTED], collaborateur du notaire
soussigné, faisant élection de domicile en l'étude [REDACTED]
en vertu d'une procuration reçue par le notaire [REDACTED], soussigné, le
[REDACTED], dont une expédition restera ci-annexée.

D'AUTRE PART, ci-après dénommée : "**l'acquéreur**",

Lesquelles parties comparantes ont requis les notaires soussignés d'acter en la
forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour
franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à
l'acquéreur qui accepte pour compte de ladite société, les immeubles suivants :

DESCRIPTION DES BIENS

1. VILLE DE BRUXELLES, onzième division

2. **VILLE DE BRUXELLES, onzième division**

Une maison de rapport avec dépendances sise **Rue Des Fabriques numéro 43**, cadastrée suivant titre section M numéro 2586/X/3 pour une superficie de deux ares quarante-six centiares (2a 46ca) et cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section M, numéro 2586X3P0000, pour la même superficie.

Revenu cadastral non indexé : deux mille quatre cent seize euros (2.416,00 €).

Origine de propriété

1. Pour le bien sub 1 :

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature de la convention de vente sous signature privée, 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.

[REDACTED]

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents. L'acquéreur reconnaît assumer toutes les responsabilités relatives au bien objet de la vente tant pour les vices apparents que pour les vices cachés, les immeubles étant achetés en connaissance de cause en l'état, même en cas de présence éventuelle d'amiante, de mэрule et/ou toute autre chose qui pourrait affecter les immeubles.

Le prix de vente tient compte de la vétusté des immeubles et de leur état, le vendeur ne garantissant ni les vices apparents, ni les vices non-apparents quels qu'ils soient.

L'acquéreur dispense également le vendeur de toute garantie concernant l'état de fonctionnement des équipements des immeubles et notamment des installations de chauffage, d'électricité, de gaz, d'eau, tuyauteries, canalisations, descentes d'eau, égouts, etc.

L'acquéreur prendra à sa charge tous travaux qu'il jugera utiles relatifs aux équipements des immeubles sans que le vendeur ne puisse en être inquiet pour quelque raison que ce soit ne donnant aucune garantie à cet égard.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). 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 mis en cause ladite responsabilité.

Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoratoires 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.

Pour le bien sub 2 :

L'acte reçu par le [REDACTED], à [REDACTED], le [REDACTED] et dont question à l'origine de propriété, stipule les conditions spéciales suivantes, ici littéralement reprises :

« L'acte du notaire [REDACTED] prémentionné, stipule littéralement ce qui suit :

« Le cahier des charges dressé par le [REDACTED], le huit [REDACTED] verbal d'adjudication définitive prérappelé dressé par le même notaire [REDACTED] porte littéralement ce qui suit

« Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les mitoyennetés des murs vers les propriétés limitrophes.

Ils devront respecter l'écoulement actuel des eaux pluviales et ménagères.

Ils devront laisser les vendeurs hors de cause du chef des aléas qui résulteraient des servitudes dites par destination de père de famille.

Les acquéreurs prendront sur leurs lots respectifs les eaux pluviales et ménagères. Les murs qui séparent les lots entre eux seront mitoyens jusqu'à l'héberge ou à hauteur de clôture.

L'acquéreur du lot 2 (bien présentement vendu) devra respecter les fenêtres existant dans le mur séparatif entre son lot et le lot 1 (immeuble rue de la Senne, n°9 et 11, à Bruxelles) prenant jour sur son lot, au profit du lot 1.

Les difficultés qui pourraient surgir entre les acquéreurs ou entre ceux-ci et les vendeurs, notamment au sujet de la délimitation, écoulement d'eaux, servitudes quelconques, en général tous différends seront arbitrés souverainement en dernier ressort et avec dispense de formalités en matière de procédure par le géomètre-expert Monsieur [REDACTED] auteur du plan.

Les frais d'arbitrage seront avancés par la partie requérante et supportés par décision de l'arbitre. » »

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur concernant ces conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune, à l'exception de la servitude de vue grevant les lots 1 et 2, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire [REDACTED] à [REDACTED] et le notaire [REDACTED]

[REDACTED] le [REDACTED] transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité [REDACTED] et dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance – Indications cadastrales

La contenance susénoncée 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 - 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.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours (calculée forfaitairement), pour un montant **total** de [REDACTED] 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.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'à ce jour. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

Propriété - Occupation - Jouissance

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu aux présentes à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que l'immeuble décrit [REDACTED] est actuellement libre d'occupation et que les autres immeubles sont loués. L'acquéreur aura la jouissance du bien sub 3 par la prise en possession réelle à compter de ce jour et des autres biens par la perception des loyers à compter de ce jour.

Le vendeur a notifié aux locataires, son intention de vendre son logement.

Les preneurs n'ont pas répondu.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie des baux avant ce jour et dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des locataires nonobstant les droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, le tout sans recours du vendeur ni recours contre lui. Pour entrer en jouissance il devra respecter toutes les lois et les usages locaux.

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement, dont l'acquéreur a reçu une copie.

L'acquéreur est parfaitement informé qu'il n'existe pas d'état des lieux d'entrée, ni aucune garantie locative à l'exception d'une garantie locative d'une somme de [REDACTED] euros [REDACTED] déposée sur un compte bloqué à cet effet, constituée par le locataire du loft arrière de [REDACTED].

Cette garantie sera transférée à l'acquéreur qui en fera son affaire sur présentation par ce dernier de l'attestation de vente.

Aucun décompte des loyers n'est effectué entre parties à ce jour, celles-ci ayant convenu que les loyers du mois entamé restent acquis en totalité par le vendeur.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de la situation locative des différents immeubles, n'en demande pas plus de renseignements, dispense le

vendeur de toute garantie quelle qu'elle soit concernant l'occupation des lieux en ce compris la division des immeubles et l'affectation en logements.

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 en question et ce depuis le 1er 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 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature du compromis de vente et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Contrats de raccordement

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Superficie

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, les notaires attirent tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Descriptif sommaire

Les parties déclarent que la convention sous seing privée précisait que « *Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, l'acquéreur s'engage à établir un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits et à le communiquer au vendeur. Les signataires confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien* »

L'acquéreur a établi un descriptif sommaire des biens vendus tel qu'ils existent dans les faits et l'a communiqué au vendeur.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

Situation existante

L'acquéreur déclare être parfaitement informé, tant par les notaires que par le vendeur, d'éventuelles situations urbanistiques irrégulières relatives aux différents biens objets de la présente vente. Il reconnaît vouloir acquérir l'ensemble des biens peu importe les informations qui résulteraient de la lettre de renseignements de la ville de Bruxelles ou de tout autre document.

L'acquéreur se déclare seul responsable de toutes conséquences et notamment des amendes dues en raison de l'absence de demande de renseignements urbanistiques.

L'acquéreur déclare avoir fait son offre en connaissance de cause, et en faire son affaire personnelle, à entière décharge du vendeur et des notaires désignés et sans recours contre eux.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Le vendeur ne donne aucune garantie quant au nombre de logements reconnus, l'acquéreur acceptant la situation locative des immeubles en l'état.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute affectation que l'acquéreur voudrait donner au(x) bien(s), ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur a mandaté l'acquéreur à demander à la ville de Bruxelles, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

Eu égard à sa situation personnelle et à ses engagements respectifs, l'acquéreur estime que le report de la signature de l'acte est susceptible de lui causer un préjudice supérieur à celui auquel il s'expose en faisant – à regret – fi des renseignements urbanistiques.

Les comparants requièrent dès lors expressément de procéder à la signature de l'acte, nonobstant l'absence de ces renseignements urbanistiques. L'acquéreur déclare vouloir ainsi acquérir le bien quelle que soit la réponse de la Ville de Bruxelles et renonce à invoquer quelques recours que ce soit autant envers le vendeur.

Les comparants réalisent qu'ils se privent ainsi d'une source d'information utile quant à la situation urbanistique et à l'affectation du bien. Ils renoncent définitivement et irrévocablement à s'inquiéter l'un l'autre sur base des informations que révéleront les renseignements urbanistiques.

L'acquéreur déclare avoir recherché et reçu tous les renseignements nécessaire concernant le bien vendu. Il déclare dès lors acquérir le bien, peu importe le contenu des renseignements urbanistiques dont question ci-avant.

Les comparants reconnaissent avoir reçu toutes les informations souhaitables de la part des notaires quant aux conséquences de cette décision et en assumer personnellement les conséquences, les notaires ne pouvant apprécier eux-mêmes l'arbitrage des risques auxquels se livrent les comparants. Les comparants s'interdisent d'invoquer une quelconque responsabilité des notaires à ce sujet.

L'acquéreur déclare vouloir assumer toutes conséquences de la non présence des renseignements urbanistiques à ses risques et frais et en faire son affaire personnelle.

Expropriation - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le vendeur signale que les deux immeubles situés rue des Fabriques 43 et 45 (décrits sub 2 et sub 1) pourraient être concernés par des mesures d'alignement. L'acquéreur déclare en être informé et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé, sous réserve du bien sub 3 étant l'immeuble situé [REDACTED] qui a été détruit lors d'un incendie ce dont l'acquéreur est parfaitement avisé et reconnaît avoir reçu copie du procès-verbal administratif de la ville de Bruxelles daté du [REDACTED]

Code bruxellois 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, sous réserve du bien sub 3 étant l'immeuble situé [REDACTED] qui a été détruit lors d'un incendie ce dont l'acquéreur est parfaitement avisé et reconnaît avoir reçu copie du procès-verbal administratif de la ville de Bruxelles daté du [REDACTED]
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée;

- 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 ».

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que les immeubles décrits sub 1 à 6 **sont repris** dans l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique et que les immeubles décrits sub 7 à 10 **sont repris** dans l'inventaire de l'architecture industrielle.

Droits de préemption

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

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

Il apparaît de la recherche effectuée sur le site BruGIS que 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.

Environnement – gestion des sols pollués

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).

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 des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Pour les biens sub 1 et sub 2

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des deux attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 20 et 21 juin 2022, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
OBLIGATIONS		
<p>Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.</p> <p>La législation en vigueur prévoit dans ce cas l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Mais <u>certaines autres faits</u> peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. Cependant, comme la procédure d'identification/traitement du sol déjà réalisée a démontré une impossibilité technique de réaliser des forages sur le terrain concerné, la présente attestation du sol vaut dispense de l'obligation de réaliser une nouvelle reconnaissance de l'état du sol pour autant que cette impossibilité technique persiste toujours telle que définie dans la procédure précédemment réalisée (art. 13/4§3).</p> <p><i>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.</i></p> <p>Pour plus de renseignements : http://www.environnement.brussels/facilitateursol.</p>		

Le terrain étant inscrit dans la catégorie 0 ou dans une catégorie combinée à 0 à l'inventaire de l'état du sol, il est considéré comme potentiellement pollué, c'est-à-dire qu'il existe une présomption de pollution du sol, y compris les terrains sur lesquels s'exerce ou s'est exercée une activité à risque et les terrains ayant été l'objet d'un événement pouvant engendrer une pollution du sol tels que les accidents ou incidents ou les disséminations de pollutions depuis les parcelles voisines, il en résulte que le vendeur a fait réaliser à ses frais une reconnaissance de l'état du sol par la société EASW Consulting. Cette reconnaissance de l'état du sol datée du 1 mars 2023 conclut dans les termes suivants :

« Sur le plan d'affectation du sol, la parcelle est inscrite en zone Mixte. La classe de sensibilité : Zone d'habitat.

Dans le cadre de cette étude, l'eau n'a pas été rencontré à 3m de profondeur. aucun forage n'a été équipé de piézomètre à cause d'une impossibilité technique.

Sol

Sans objet

Eau souterraine

on a pas pu investiguer l'eau souterraine à cause de l'impossibilité technique.

Aucune contamination n'a été mise en évidence dans le cadre de la présente reconnaissance de l'état du sol, il n'y a donc pas lieu de continuer les investigations et aucune mesure de sécurité n'est à mettre en oeuvre.

Recommandations

D'après les résultats de la présente étude et conformément à l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du 5 mars 2009 (M.B. du 10 mars 2009) et modifications ultérieures, l'exploitant et le titulaire de droits réels ne sont pas tenu de réaliser une étude détaillée. »

La déclaration de conformité émise par Bruxelles-Environnement en date du 22 mars 2023 conclut dans les termes suivants :

« **Catégorie** : 0

Justifications

Parcelle potentiellement polluée en raison que :

- Il existe une impossibilité technique
- Il existe une présomption de pollution liée à une pollution sur une parcelle voisine »

L'acquéreur supportera seul l'ensemble des coûts éventuels d'assainissement et de dépollution du sol, en ce compris notamment les études de pollution de sol, le traitement de la pollution, la constitution d'un cautionnement bancaire et les frais et honoraires des bureaux d'études, rien excepté, le vendeur ne pouvant être inquiété de quelque manière que ce soit de ce chef.

Le terrain étant repris à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 ou dans une catégorie combinée à 0 en raison de l'exploitation d'une activité à risque et une reconnaissance de l'état du sol, le vendeur fait application de l'article 13/4 §1 de l'Ordonnance le dispensant de procéder à une nouvelle reconnaissance de l'état du sol. Le vendeur reconnaît qu'à sa connaissance il ne s'est produit entre temps sur ladite parcelle ni incident susceptible de causer une pollution du sol, ni changement de classe de sensibilité rendant les normes d'intervention plus strictes.

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

Pour les biens [REDACTED]

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des [REDACTED] délivrées par Bruxelles-Environnement, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

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

Certificat de performance énergétique

Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 2 avril 2023 que :

- les biens sub 1 et 2 sont situés en zone d'aléa faible d'inondation ;
- les biens sub [REDACTED] ne sont pas situés en zone d'aléa d'inondation ;

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti 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).

Contrôle de l'installation électrique

L'acquéreur est informé que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Les parties ont convenu que l'acquéreur fera exécuter le contrôle.

L'acquéreur est informé des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, ainsi que du fait que les frais du contrôle effectué par l'organisme de contrôle qu'il a désigné seront à sa charge, ainsi que les frais de l'éventuelle mise en conformité et nouveau contrôle.

L'acquéreur reconnaît être informé qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.

PRIX

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour [REDACTED], lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de [REDACTED] ;
- à l'instant, le solde soit celui de [REDACTED] euros [REDACTED] payé sous forme de versement effectué par le notaire soussigné.

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Origine des fonds

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 comme suit :

- pour l'acompte via le débit du numéro de compte [REDACTED] au [REDACTED] ;
- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte [REDACTED] au nom de [REDACTED] et du numéro de compte [REDACTED] provenant du crédit ING.

L'acquéreur déclare que le prix n'a pas été payé au moyen de sommes ou valeurs résultant d'une condamnation, liquidation ou collocation visés à l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

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.

DÉCLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

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

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

Abattement par restitution (article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

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

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

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Droit de cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par [REDACTED]

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien [REDACTED]

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- 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 et comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes election de domicile est faite par les parties en leur domicile et siège respectif susindiqué.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire [redacted] certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie a) les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil, b) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention 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.

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminform.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

DONT ACTE.

Fait et passé à [redacted] en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le [redacted] et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.