

Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)	Abattement (O/N)
61.250€	Bxl 2	N	0

IG/2015/3465/ Vente Lambert à Rosy / kl

Rép.: 40.012

Annexe(s):.....

VENTE APPARTEMENT
En région de Bruxelles-Capitale

L'AN DEUX MIL SEIZE

Le cinq juillet

Par devant Nous, Maître **Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126, et Maître **Jean Didier GYSELINCK**, Notaire à Bruxelles.

ONT COMPARU :

D'une part :

**

Lequel déclare ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommé "le vendeur".

D'autre part :

1**

Comparants dont l'identité est bien connue du Notaire instrumentant, et certifiée sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

et ci-après dénommés ensemble "l'acquéreur".

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, accepte, savoir à concurrence de 1% en pleine propriété et 98% en usufruit pour Monsieur ROSY Philippe prénommé, de 1% en usufruit au nom de Madame BAHADORANI Rebeka, prénommée, et à concurrence de 99% en nue-propriété

pour Monsieur ROSY Aristote, prénommé, le bien suivant:

DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE D'UCCLE - 1ère division

Dans un immeuble à appartements situé rue Meyerbeer, 126, sur un terrain cadastré section B, numéros 121/o/6 et 121/p/6 pour une contenance de six ares soixante centiares selon titre actuellement cadastré section B, numéros 121/B/14/P0000 et 121/Z/13 pour six ares, vingt-neuf centiares :

1. L'appartement dénommé 1 B, sis au premier étage, aile droite en regardant la façade, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au premier étage: vestibule, hall, living-room, salle à manger, dégagement, hall de nuit avec water-closet et armoire, donnant accès à deux chambres à coucher dont une avec terrasse, avec escalier en fer et avec armoires fixes, et l'autre avec armoires et lavabo, salle de bains, hall de service, cuisine équipée, terrasse avec water-closet, armoire, vide poubelle, chambre de bonne;

- dans les sous-sol: **la cave numéro 1 B;**

- au rez-de-chaussée: **le box numéro 1 B** ainsi que la jouissance perpétuelle et exclusive de la partie du jardin sise derrière ledit appartement et dont la limite de gauche sera constituée par une haie vive sur l'axe mitoyen;

b) en copropriété et indivision forcée:

les cent dix-neuf /mille quarante-huitièmes (119/1.048èmes) des parties communes, notamment du terrain (en ce compris la propriété des jardins de fonds dont la jouissance est réservée aux appartements du premier étage) et telles que les parties communes sont détaillées dans le règlement de copropriété dont question ci-après.

2. L'EMPLACEMENT DE GARAGE dénommé "AE2", étant l'emplacement à droite dans le garage A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit sis à l'extrême droite dans le garage A (aile gauche), ainsi que les quatorze/vingt-et-unièmes (14/21èmes) de l'indivision avec l'emplacement "AE1" (sis dans le même garage mais à gauche) dans la partie du garage A sise devant les deux emplacements et destinée aux manœuvres des voitures.

b) en copropriété et indivision forcée : les quatorze/mille quarante-huitièmes (14/1.048èmes) des parties communes, notamment du terrain susvisé et telles que ces parties communes sont détaillées dans le règlement de copropriété dont question ci-après.

Identifiants parcellaires :

- L'appartement avec la cave : 121Z13P0002.

- L'emplacement de garage : 121Z13P0011.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base dressé par le notaire Emile Marchant, alors à Uccle, le 2 décembre 1949, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 décembre suivant, volume 3703 numéro 1, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Pierre Marchant, le 19 février 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 2 mars suivant, volume 11.030 numéro 12.

Revenu cadastral non indexé : 1.453,00 euros.

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 également dénommés « le bien vendu ».

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne le bien sub 1.

Monsieur Georges LAMBERT est propriétaire du bien sub 1 (appartement) pour l'avoir acquis de Mademoiselle Christiane Marie Joseph Aline Adrienne Ghislaine DE RAEDT, célibataire, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Didier Gyselinck, à l'intervention du notaire Guillaume Roberti de Winghe, à Louvain, en date du 20 mars 2000, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 mars suivant, volume 13184 n°15.

Mademoiselle Christiane DE RAEDT, prénommée, en était propriétaire depuis plus de trente ans.

En ce qui concerne le bien sub 2.

Monsieur Georges LAMBERT est propriétaire du bien sub 2 (garage) pour l'avoir acquis de 1) Monsieur Jean-Baptiste Joseph Marcel VALMERY et son épouse Madame Ingrid Hedwig VALMERY-MANGER, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean Didier Gyselinck, prénommé et Sofie Devos, à Bruxelles, en date du 6 novembre 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-14/11/2014-12129.

Les époux VALMERY-MANGER en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de 1) Monsieur Laurent Simon Martin CORNIL, célibataire, à Ellezelles et 2) Monsieur Paul Robert Christian CORNIL, célibataire, à Ellezelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS à Bruxelles, à l'intervention de Maître Baudouin CORNIL, à Lens, en date du 10 août 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-21/08/2006-10222.

Originellement, le bien appartenait depuis plus de trente ans à Madame Germaine Lucienne Elisabeth SNOECK, épouse de Monsieur CORNIL.

Madame Germaine SNOECK prénommée est décédée intestat

à Renaix, le 7 juillet 2006 et sa succession a été recueillie entièrement par ses deux petits-enfants Messieurs Laurent et Paul CORNIL, prénommés, venant par représentation de leur père et unique enfant de la défunte étant Monsieur Marc CORNIL décédé à Cerfontaine, le 24 novembre 2001.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien objet des présentes à compter de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle, à compter de ce jour également.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation quelconque et vide de tout mobilier.

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 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.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, savoir la somme de **cinq cent quatre-vingts euros et quarante-six cents (580,46€)**. Dont quittance.

CONDITIONS GENERALES

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

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait au jour 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 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, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

2. 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 Breyne). 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.

3. 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 vendu 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, savoir l'acte de vente reçu par le notaire Didier Gyselinck, à Bruxelles et le notaire Guillaume Roberti de Winghe, à Leuven, en date du 20 mars 2000 en ce qui concerne l'appartement et l'acte de vente reçu par le notaire Jean Didier Gyselinck, à Bruxelles et le notaire Sofie Devos, à Bruxelles en date du 6 novembre 2014 lesquels ne contiennent pas de conditions spéciales.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans le titre de propriété et l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre 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.

4. 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.

5. Assurance

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.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

6. 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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

DISPOSITIONS REGIONALES **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

1. Généralités

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

En outre, le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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.

2. Dispositions légales - Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du neuf avril deux mil quatre (ou COBAT), le Notaire Jean Didier Gyselinck a demandé à la Commune d'Uccle, par lettre recommandée de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune a envoyé lesdits renseignements le 13 octobre 2015. Cette lettre stipule ce qui suit :

« (...) Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination :

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. (...).

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.

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

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

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris;

e) autres renseignements: Le bien n'est pas repris dans un

espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art. 98 du COBAT du 9 avril 2004).

Permis d'urbanisme n° 8400 délivré le 25 juin 1934 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un immeuble. Le logement constitue la dernière affectation licite connue du bien ((un garage est usuellement considéré comme un accessoire de l'affectation logement (utilisation d'un espace au service d'un logement)). La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, du lundi au jeudi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.(...) ».

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de cette lettre et avoir pris connaissance de ces renseignements.

3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement

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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

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**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

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

Le vendeur déclare que, sauf les permis d'urbanisme mentionnés dans la lettre des renseignements urbanistiques ci-dessus, 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'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité

d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien vendu, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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 bruxellois du Logement

Le notaire instrumentant soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Ordonnance bruxelloise du 11 juillet 2013 portant le Code Bruxellois du Logement (CBL), qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (article 5 CBL), sous peine : a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (article 8 CBL) ; b) le cas échéant, d'une amende administrative (article 10 CBL) ; c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (articles 15 à 19 CBL) ;
- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-avant ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (article 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (article 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par un hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 2 §1er, 8° et 15 et suivants du Code ;
- n'a jamais été cédé par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale avec restrictions quant à la libre disposition du droit cédé (en vue de garantir que l'habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale) ;

- n'est pas un logement moyen (au sens des articles 2, 21° et 145 et suivants CBL) :

* dont le titre de propriété du vendeur ou la présente aliénation peut faire l'objet d'une action en nullité ou en dommages et intérêts par l'autorité compétente (articles 156 et s. CBL);

* soumis au droit de préemption prévu à l'article 157 § 2 CBL

- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

http://www.jeminforme.be/logement_legislation/15_04_2004_ar_rete_prevention_incendies_bruxelles.pdf

7. Division - Lotissement

Pas d'application.

8a. Droits de préemption conventionnel

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.

8b. Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption d'application dans la région de Bruxelles-Capitale.

9. 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).

10. 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 cinq mars deux mil neuf 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.

Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Le Notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) si le bien vendu est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Dans sa réponse du 30 mai 2016 et 23 mai 2016, ce dernier lui a indiqué textuellement ce qui suit « **la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol** ».

L'acquéreur reconnaît avoir obtenu une copie de ces attestations et avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles prédécrites.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

11. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20151022-0000309573-01-4 a été établi par Monsieur Jean-Christophe QUIEVY le 22 octobre 2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 206

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ces certificats.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ces certificats du vendeur.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq, lequel stipule:

«Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou

les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.»

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare ne pas avoir effectué dans le bien vendu depuis le premier mai deux mil des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité.

Le syndic de l'immeuble a, par courrier du 16 octobre 2015, transmis copie du dossier d'intervention ultérieure se rapportant aux parties communes de l'immeuble. L'acquéreur déclare en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

L'acquéreur reconnaît être avertit 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 informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés. (article 36).

CITERNE À MAZOUT

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

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Conformément à l'Arrêté Royal du 1^{er} avril 2006 modifiant l'article 3 de 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 et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques, publié au Moniteur Belge du 20 avril 2006, en vigueur à partir du 1^{er} juillet 2008, le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens dudit article 276bis, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification

depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît l'exemplaire original du procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension effectué par l'association sans but lucratif Vinçotte Certigo, le 23 mars 2016.

Ledit procès-verbal de la visite de contrôle constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, **dans les 25 ans** à dater de la dernière visite de contrôle constatant la conformité de l'installation électrique (*quand conforme* : soit au plus tard le **23 mars 2041**).

ACTE DE BASE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base prérappelé.

Ledit acte de base a été commenté par le Notaire instrumentant à l'acquéreur qui reconnaît en avoir reçu présentement un exemplaire. Les parties déclarent bien les comprendre et vouloir s'y soumettre.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 20 mai 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 27 mai suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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, 1°, 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 :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds qui auraient été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires ayant eu lieu entre la conclusion de la convention 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.

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.

Les vendeurs déclarent maintenir leur domicile à la leur adresse actuelle susmentionnée.

Les acquéreurs déclarent établir leur domicile à la leur adresse actuelle susmentionnée.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur. Les frais de délivrance sont supportés par le vendeur.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de la loi en matière de restitution des droits d'enregistrement. Il déclare pouvoir bénéficier des avantages fiscaux prévus par les articles 212 du Code des droits d'enregistrement en ce qui concerne l'emplacement de garage. Cette demande en restitution fera l'objet d'une requête séparée.

ABATTEMENT

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

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du des biens immeubles qui l'empêchent actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure ci-dessus indiquée.

DECLARATIONS PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;

- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui réponde aux conditions résumées ci-dessus;

- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée,

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

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

DECLARATIONS FINALES

Chaque Comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant 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

17

l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaires. La minute restant appartenir au Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles.

(suivent les signatures)