

Acte n°2019/0155

Par devant Maître _____, Notaire de résidence à
Koekelberg, et à l'intervention de Maître _____, Notaire de
résidence à Anderlecht (premier canton),

ONT COMPARU :

1) Le vendeur :

Nommé à cette fonction in fine de l'acte constitutif, publié au Moniteur belge comme dit ci-dessus.

Déclaration TVA

Elle déclare avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ci-après désignés par les mots "le vendeur".

2) L'acquéreur :

Ci-après désignés par les mots "l'acquéreur".

DECLARATIONS PREALABLES

DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- 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 (provisoire) ;
- 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

Logement familial

Pas d'application.

Insaisissabilité

Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)

Pas d'application.

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.

Ce registre n'est pas encore opérationnel, de sorte que le notaire n'a pu effectuer ladite recherche.

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.

Après ces déclarations préalables, les comparants ont requis les notaires soussignés d'acter en la forme authentique la convention suivante, directement intervenue entre eux :

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété ci-avant
 indiquée et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.
Conditions générales de la vente
 Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, 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 bien est vendu avec la garantie en matière de vices cachés, prévue par les
 articles 1641 à 1649 du Code civil, et ce conformément à l'article VI.83, 14°
 du Code de droit économique
 La présente vente est régie par le Code de droit économique étant donné que
 le vendeur peut être qualifié d'entreprise (toute personne physique ou
 personne morale poursuivant de manière durable un but économique, y
 compris ses associations), et que l'acquéreur, personne physique, déclare
 qu'avec cette acquisition, il agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de
 son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.
 En vertu du Code économique (volet clauses abusives), toutes dispositions
 jugées, le cas échéant, contraires à celles-ci (interdiction générale ou
 interdictions spéciales) seront de plein droit réputées nulles et non écrites.
 Le vendeur et l'acquéreur déclarent savoir que conformément à l'article
 VI.83, 14° du Code de droit économique, le vendeur ne peut ni supprimer ni
 diminuer, à l'égard du consommateur, sa garantie légale en matière de vices
 cachés, prévue par les articles 1641 à 1649 du Code civil et que le cas
 échéant, toute clause contraire à cette disposition qui est stipulée dans le
 présent contrat est nulle.
 Toutefois, le vendeur ne pourra en aucune manière être tenu responsable pour
 quoi que ce soit concernant les travaux que l'acquéreur ferait réaliser après la
 signature des présentes.
 Les parties déclarent que les travaux suivants convenus entre elles doivent
 encore être exécutés par le vendeur :

- Pose du revêtement de sol extérieur ;
- Placement d'une cuisine hyper équipée (lave-vaisselle, hôte, four, four à micro-onde, réfrigérateur et tables de cuisson) ; La cuisine a déjà été livrée sans être installée.

- Résolution du problème de la condensation des puits de lumière ;

Les parties déclarent que le vendeur posera des châssis double vitrage dans les deux puits de lumière;

- Placement d'une échelle vers la mezzanine ;
- Coffrage des tuyaux de la buanderie ;
- Le vendeur déclare qu'il a, avant la signature du présent acte, réalisé à frais partagés avec l'acquéreur, dans les règles de l'art, le placement d'une rambarde le long des escaliers, pour un coût total de 1.800 euros, soit 900,00 euros pour chaque partie. Travaux pas encore terminés.

Dans le contexte de ce qui précède et afin de garantir la bonne exécution des travaux susdits les parties conviennent qu'une somme de 1.800,00 euros est à bloquer en l'étude du notaire

La somme sera débloquée moyennant l'accord de l'acquéreur que les travaux susindiqués ont été exécutés suivant les règles de l'art ou sur base d'une décision d'un Tribunal passée en force de chose jugée.

Les travaux doivent être exécutés endéans les dix semaines à partir des présentes.

A défaut d'exécution de tous les travaux susindiqués suivant les règles de l'art endéans le délai susvisé la somme de 1.800,00 euros incombe à l'acquéreur, ceci après constat par huissier de justice de la non-exécution. Les frais du constat par huissier sont aussi à charge du vendeur.

Les intérêts rubriques reviennent au vendeur.

Les acquéreurs s'engagent à donner accès aux entrepreneurs pour l'exécution des travaux.

Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination. Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien en faveur de KBC Banque..

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (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.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, le cas échéant, des créanciers inscrits ou transcrits ou ayant réalisé une inscription dans le Registre des gages, des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt ainsi que des notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, et ce soit au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations), soit pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

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). 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 la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les parties déclarent avoir été informées des obligations qui incombent au vendeur lors de toute cession de droits réels et qui résultent de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers. Cette loi, imposant une assurance obligatoire civile décennale couvrant la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, ne s'applique qu'aux travaux immobiliers, limités à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation et pour lesquels un permis d'urbanisme définitif a été délivré après le 1er juillet 2018.

Avant l'entame de tout travail immobilier, les entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction doivent remettre au maître de l'ouvrage une attestation qui confirme la couverture d'assurance conforme à la loi et aux arrêtés d'exécution.

Interpellé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'a effectué ou fait effectuer de travaux immobiliers dont question ci-avant nécessitant la transmission à l'acquéreur de l'assurance obligatoire couvrant la responsabilité civile décennale des entrepreneurs et les autres prestataires du secteur de la construction.

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 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.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le cahier des charges de vente publique reçu par le notaire Benoît Bodson, à Anderlecht, le 3 avril 2018, lequel fait partie du titre de propriété du vendeur, stipule ce qui suit littéralement reproduit :

« L'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par le notaire Marc Wilmus, à Etterbeek, le 28 janvier 2011. L'adjudicataire reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Ledit acte stipule ce qui suit littéralement reproduit :

« CONDITIONS SPECIALES

1. Dans l'acte du 11 mars 2009 reçu par le notaire Hugo MEERSMAN, dont question à l'origine de propriété qui précède, il est stipulé ce qui suit ici textuellement reproduit :

« Dans l'acte du vingt octobre mille neuf cent nonante-huit du notaire Paul BAUWENS, à Dilbeek, dont question à l'origine de propriété qui précède, il est stipulé ce qui suit ici textuellement reproduit :

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voormelde akte van Notaris Pissoort van veertien februari negentienhonderd vierenzeventig, staat er vermeld wat volgt :

Een akte van toebedeling verleden voor Notaris de Heyn, te Brussel, op tweeëntwintig april negentienhonderd drieënveertig, bedingt letterlijk wat volgt :

(...) Toutefois, ils font expressément remarquer que l'acte du dit notaire Poelaert en date du dix mai mil neuf cent vingt et un, mentionne ce qui suit : Les acquéreurs s'interdisent, à moins d'autorisation spéciale, tant de la société venderesse que des autorités compétentes, le droit pour eux et leurs ayants cause d'établir sur les terrains vendus ou dans les bâtiments qui

y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou chaux et en général aucune des industries mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

Cette restriction est établie dans l'intérêt exclusif de la société venderesse, sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

Een akte van verdeling verleden voor zelfde Notaris De Heyn te Brussel op act en twintig mei negentienhonderd tweeënveertig, bedingt letterlijk wat volgt :

4° il ne pourra être construit de bâtiments de fonds dont le faite dépasse cinq mètres de hauteur au dessus du niveau actuel du sol, ceux existant ne pouvant être surélevés.

Verder wordt deze verkoop toegestaan en aanvaard onder de bijzondere voorwaarden bedongen in de akte verleden voor Notaris de Heyn, te Brussel, op achtentwintig mei negentienhonderd tweeënveertig”.

2. Conditions spéciales de la vente

La division dont question ci-avant a pour conséquence que le bien objet du présent acte et les biens voisins peuvent être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.

D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister.

Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.

De la division dont question ci-avant découle :

- l'apparition d'une servitude d'écoulement des eaux usées par une canalisation située sous les espaces jardins et le chemin d'accès indiqué en teinte grise sur le plan de division ;

- l'apparition d'une servitude de passage par la parcelle numéro 3 (15C) vers le local technique (L.T) où se trouve les compteurs d'électricité des différentes parcelles et ce uniquement en vue de l'entretien, remplacement et relevé.

- l'apparition d'une servitude de vue (dim. 117x162) de la parcelle numéro 4 (15E) sur le fonds de la parcelle numéro 5 (15D) ;

- l'apparition d'une servitude de vue de la parcelle numéro 7 (15G) sur le fond de la parcelle numéro 6 (15F) ;

- l'apparition d'une servitude d'écoulement des eaux de pluie de la parcelle numéro 7 (15G) vers la parcelle numéro 6 (15F) ; - l'apparition d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée section A numéro 19/D/17/partie, 19/R/17/partie et 19/W/15/partie pour une superficie de dix-sept ares quatre-vingt-quatre centiares (17a 84ca) telle que définie sous la parcelle 10 en teinte grise au plan de division au profit du bien vendu.

Ce passage permet un accès aux nouvelles parcelles depuis l'entrée de l'ensemble de la propriété et est destiné exclusivement aux propriétaires, à ses visiteurs et fournisseurs et peut être emprunté par tous piétons et véhicules afin d'accéder au bien vendu. Le passage ne pourra en aucun cas être utilisé par les propriétaires pour garer leur véhicule ou pour entreposer des objets encombrants. Il devra toujours rester libre de toute occupation ou construction.

Entretien du passage : L'entretien et les réparations de ce passage, ainsi que son éclairage public, sera assumé à concurrence de deux pour cent (2%) par chaque propriétaire des maisons reprises au plan de division (parcelles 1 à 8), à frais communs. Les décisions pour l'entretien et les réparations de ce passage, qui restera actuellement la propriété du vendeur, seront prises en accord avec ce dernier et à la majorité, chaque propriétaire d'une maison ayant deux pour cent (2%) des voix.

La présente clause ne pourra conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titre réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre deux propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.

Fosse septique

Les parcelles 15H, 15G et 15E ont une fosse septique séparée. Les parcelles 15D et 15F ont une fosse septique commune qui se trouve partiellement sur chacune des parcelles.

Les parcelles 15A, 15B et 15C ont également une fosse septique commune qui se trouve sur la parcelle 15C. Chaque propriétaire s'engage à vider, entretenir et réparer la fosse septique se trouvant sur sa propriété. Les acquéreurs des maisons partageant une fosse septique seront tenus de payer les frais pour vider, entretenir et réparer ladite fosse à parts égales.

3. Conditions particulières

1/ Tout acquéreur d'un lot privatif autorisera aux vendeurs à réaliser un projet de construction d'un immeuble d'appartements sur la parcelle 12 reprise en teinte jaune sur le plan de division, cadastrée section A numéro 19/R/17/partie et 19/Y/16/partie pour une superficie de deux ares trois centiares (02a 03ca). La construction pourra également couvrir une profondeur de 13 mètres au dessus du passage vers la rue en respectant une hauteur et largeur de minimum 4 mètres. Il sera également autorisé à installer un portique électrique à l'entrée du passage à charge d'entretien de tous les copropriétaires.

2/ Le vendeur s'engage à effectuer à ces frais les travaux d'arrivée d'eau et de gaz. L'acquéreur autorise le vendeur à exécuter ces travaux. Les frais de raccordement seront à charge de l'acquéreur de la parcelle concernée. Ces nouveaux conduits d'eau et de gaz seront installés au moment

de la construction du nouveau bâtiment sur la parcelle dont question ci-avant au point 1.

3/ L'acquéreur autorise le vendeur à déplacer le local technique actuel qui se trouve sur la parcelle 3, soit par la création d'un nouveau local technique dans la zone commune d'accès et de manœuvres (parcelle 10), soit par la pose de nouveaux compteurs individuels sur le fond de chaque parcelle. Les frais de raccordement seront à charge de l'acquéreur de la parcelle concernée. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

3. Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle-même supérieur 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 mission dans lesdites indications.

4. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata 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 paie ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours fixée définitivement et forfaitairement à la somme de cent quarante-neuf euros et treize cent (149,13 €) 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 antérieurement aux présentes ne reste due.

5. 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'au huitième suivant la signature du présent acte.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

6. Occupation – Propriété – Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien à compter de ce jour ; il en a la jouissance par la prise de possession réelle, à partir de ce jour également.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée 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.

7. 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.

Urbanisme

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 la convention de vente sous seing privé, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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 peuvent être effectués 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.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, il a été demandé à la commune de d'Anderlecht, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par sa lettre du 21 janvier 2019, la commune d'Anderlecht, a communiqué lesdits renseignements urbanistiques et notamment :

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone d'habitation**.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien est situé dans le périmètre du plan de **lotissement** :

1. -N° NOVA : 01/LDER/275362

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité — le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

- Les prescriptions du PL précité ;
- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- o Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'antennes paraboliques extérieures

- o Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'une terrasse, d'un étalage de marchandise, d'une rôtissoire et d'un distributeur sur l'espace public

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une

construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15' de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

<http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation carte.phtml>

- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mvbrugis.irisnet.be ° Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/ permis/ certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n' 47656- PU	agrandir et aménager une maison unifamiliale (située en intérieur d'ilot)	Délivrer sous conditions le 09/10/2012.
Demande de permis d'urbanisme n° 47366- 55	aménager une maison unifamiliale, construire une annexe en façade arrière, agrandir le rez en façade avant, créer des lucarnes en façade avant et arrière	Délivrer le 25/08/2011
Demande de permis d'urbanisme n° 30581- PU	construire 23 boxes de garage en intérieur d'ilot sur la parcelle "A_19 x 18" (CadGis 01.01.2017) "nommée 15 I" (Cad 01.01.2017) - -> que 6 boxes construits à la clôture du dossier (12/11/1960).	Délivrer le 14/01/1958.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région)

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment en recul	Rez+1	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment en recul	Tout le bâtiment	Logement	1	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement

indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 1.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

• **Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**

• Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du

contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

O Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des prescriptions urbanistiques et du descriptif sommaire pour en avoir reçu une copie antérieurement au présent acte.

L'acquéreur dispense le notaire soussigné d'annexer lesdites prescriptions urbanistiques aux présentes.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - 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.

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 d'habitation unifamiliale. 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, 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, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie 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.

Inondations- zones à risques.

La loi du 4 avril 2014, article 129 §4 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et la partie venderesse doivent fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé en zone d'inondation.

Le notaire instrumentant a consulté le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml, en date du 7 mars 2019 d'où il ressort que le bien est situé en **zone d'aléa faible d'inondation**. Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie acquéreur confirme bien savoir et accepter.

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 ;
- n'est pas 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».

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** notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

Environnement - Gestion des sols pollués en région de Bruxelles-Capitale

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

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 20 décembre 2018 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.

Certificat de prestation énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20181119-0000539058-01-3 et se rapportant au bien, objet de la

présence vente, a été établi par Monsieur UKABA Steve le 19 novembre 2018. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO2 : 250

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

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur l'original desdits certificats.

Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remet à l'instant ce dossier à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Contrôle de l'installation électrique

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 14 novembre 2018, la société Vinçotte Certigo asbl a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur présentement.

Prix

Et après lecture faite par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent, de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties d'une et d'autre part ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix

que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, antérieurement aux présentes une somme de

), en un virement du compte
sur le compte notaire Je
résidence à Koekelberg, et le somme, soit

présentement en un virement

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

Dispense d'inscription

Etant averti de son droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

DECLARATIONS FISCALES

L'acquéreur

Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

Il déclare :

pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare pour ce qui la concerne :

1. qu'il n'est pas propriétaire, seul ou avec ses éventuels co-acquéreurs, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement) ;

2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement des présentes, si le présent acte est présenté à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

3. qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans ledit bien ;

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 EUR.

L'acquéreur nous déclare :

- avoir été informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- avoir été informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- avoir été informé que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- avoir été informé que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur la 1^{ère} tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

Le vendeur

Restitution (art.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 se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Le vendeur introduira une requête séparée à adresser par ses soins à l'administration fiscale.

Abattement par restitution (art.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 l'immeuble qui empêchait l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

Assujettissement à la TVA

Frais

Tous les frais, droits et honoraires (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) à résulter des présentes et de leurs suites seront payés et supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien, à savoir :

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol,
- attestation de contrôle de l'installation électrique,
- certificat de performance énergétique,
- renseignements urbanistiques,
- documents cadastraux,
- mainlevées,
- lettres d'information du syndic préalables à la vente,

Etat civil

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance des parties d'une et d'autre part, tels qu'ils sont indiqués au présent acte.

Election de domicile

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

Déclaration pour le code des droits et taxes divers

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du 19 décembre 2006, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du 21 décembre 2006, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître

».

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

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

accepter l'équilibre.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

Et lecture intégrale faite et commentée du présent acte, les parties ont signé avec nous, Notaire, la présente minute demeurant au notaire H man
V ERS.

(Suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME

