

Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)	Abattement (O/N)
50€	1 <sup>er</sup> bureau d'enregistrement de Bruxelles 5	N	O

MC/2018/4103 - vente AMMARI à MANIVONG/LG

Mb : MC/2018/4103

Rép.: 2019/56696

Annexe(s):.....

**VENTE APPARTEMENT**  
En région de Bruxelles-Capitale

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF

Le dix-huit avril

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 CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126, et à l'intervention de **Maître Christian Van Campenhout**, Notaire à Anderlecht.

**ONT COMPARU :**

D'une part :

1. Monsieur **AMMARI Mohamed**, né à Indjelbe le 14 février 1962, ressortissant algérien national, n° de registre national 12567, célibataire, domicilié à 1120 Bruxelles, Venelle de l'Alchimiste, 19, lequel déclare ne pas avoir conclu de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent.

2. Madame **SCHIRMANN Nathalie Claudine Andrée**, née à Luxembourg le 16 juin 1959, ressortissante luxembourgeoise national, n° de registre national 13412, divorcée non remariée, domiciliée à 1050 Bruxelles, avenue Warreux-Gales, 21.

Laquelle déclare ne pas avoir conclu de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent.

Comparants dont l'identité est certifiée sur base de sa carte d'identité.

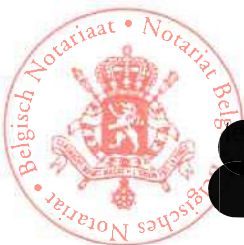
Ci-après dénommés "le vendeur".

D'autre part :

Mademoiselle **MANIVONG Nina A-nès Jeanne**, née à Vientiane (Siane) (France) le 21 janvier 1988, ressortissante française national, n° de registre national 9901.21.680.97, célibataire, domiciliée à 1050 Bruxelles, avenue Warreux-Gales, 21.

Laquelle déclare ne pas avoir conclu de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent.

Comparante dont l'identité est certifiée sur base de sa carte d'identité.



et ci-après dénommée "l'acquéreur".

**EXPOSE PREALABLE :**

En date du 21 juin 2018, Monsieur [REDACTED] et Madame SCHÜRMANN [REDACTED] dénommée, ont signé avec Monsieur SAÏDI Youcef, ci-après plus amplement dénommé, une option d'achat cessible et divisible sur le bien sis à Molenbeek-Saint-Jean, rue Alphonse Vandenpeereboom, 48b. En date du 11 septembre 2018, Monsieur SAÏDI Youcef a cédé ladite option à l'acquéreur concernant le bien ci-après décrit.

**Ceci exposé :**

Les 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, le bien suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- TROISIEME DIVISION**

Dans une maison de commerce et de rapport avec dépendances sur et avec terrain, située à l'angle de la rue Alphonse Vandenpeereboom, 48b, et de la rue Jean-Baptiste Decock, cadastrée d'après titre, section B, numéro 796/ Y, pour une superficie de nonante-cinq centiares dix millièmes (95ca 10 dma ) et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0796/ 00 Y 0 P0000, pour une superficie de nonante-cinq centiares (95 ca- en propriété privative et exclusive :

**1. Le « lot 4 » étant le duplex sis au troisième étage et combles, comprenant :**

- **En propriété privative et exclusive** : \*au niveau du troisième étage : le palier intermédiaire et la volée d'escaliers menant du palier intermédiaire au troisième étage avec sa cage, hall d'entrée, séjour, cuisine ouverte, chambre 1, water-closet, salle de bains, , volée d'escaliers privative menant aux combles et au troisième étage, tels que repris sous teinte verte aux plans du géomètre restés annexés à l'acte de base;
- \* au niveau des combles : chambre 2, chambre 3, buanderie, salle de douche, tels que repris sous teinte verte aux plans du géomètre restés annexés à l'acte de base;
- **En jouissance privative et exclusive** : les terrasses en façade arrière au niveau du troisième étage et des combles, à charge d'entretien ;

**En copropriété et indivision forcée** : trois cent trente millièmes (330/1.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

**Numéro parcellaire** : B 796 N 2 P0006.

**2. Cave numéro 1, comprenant :**

- **En propriété privative et exclusive** : la cave proprement dite avec sa porte ;
- **En copropriété et indivision forcée** : cinq millièmes (5/1000èmes) dans les parties communes dont le terrain ;

**Numéro parcellaire** : B 796 N 2 P0001.

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Gérard Indekeu, soussignée, et à l'intervention de Maître Christian Van Campenhout, Notaire à Anderlecht, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

Le revenu cadastral global non indexé de tout l'immeuble s'élève à : MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF EUROS (1769,00 EUR)

Le revenu cadastral du lot 4 : pas encore déterminé.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été révisé et ne fait pas l'objet d'une procédure de révision en cours.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur AMMARI Morad, prénommé, et Madame KADISHA Stanislas, prénommée, sont propriétaires du bien prédécrit, chacun à concurrence d'une part égale, pour l'avoir acquis de Monsieur KADISHA Stanislas, et son épouse Madame MUKAMANA Jeanette, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jacques DE MOL, Notaire à Bruxelles, le 5 avril 2004, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 1<sup>er</sup> juin suivant, sous la formalité 51-T-01/06/2004-05959.

Monsieur KADISHA Stanislas, et son épouse Madame MUKAMANA Jeanette, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis pour le compte de leur communauté, de Monsieur TASPINAR Omer et son épouse Madame KIRCA Asiye, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank DEPUYT, à Molenbeek-Saint-Jean, à l'intervention de Maître Philippe BOUTE, Notaire à Bruxelles, en date du 12 avril 2001, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 20 avril suivant, sous la formalité 51-T-20/04/2001-03566.

Monsieur TASPINAR Omer et son épouse Madame KIRCA Asiye, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de Monsieur SIMIC Obrad et son épouse Madame TRIVUNOVIC Radojka, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe BOUTE, Notaire à Bruxelles, le 20 avril 2000, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 25 mai suivant, volume 10.728, numéro 04.

Monsieur SIMIC Obrad et son épouse Madame TRIVUNOVIC Radojka, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de Monsieur RAKA Ratko et son épouse Madame PANRVSKA Zora, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe VERLINDE, Notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître Eric LEVIE, Notaire à Schaerbeek, en date du 19 novembre 1996, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 9 décembre suivant, volume 9501, numéro 09.

Monsieur RAKA Ratko et son épouse Madame PANRVSKA Zora, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de Monsieur BARTHELEMY Jean et son épouse Madame PETOUD Jeanne, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Philippe VERLINDE, Notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître Eric LEVIE, Notaire à Schaerbeek, en date du 23 janvier 1986, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 23 janvier suivant, volume 6819, numéro 14.

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 à partir de ce jour, par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

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

Le vendeur 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, à savoir la somme de quatre cent quarante-huit euros treize cents (448,13€) . 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.

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

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

#### **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). 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 ou de l'acte de base de l'immeuble dont fait partie le bien vendu à savoir d'un acte de vente reçu par Maître Jacques DE MOL, Notaire à Bruxelles, le 5

avril 2004, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 1<sup>er</sup> juin suivant, sous la formalité 51-T-01/06/2004-05959. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété, 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 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.

#### **5. Assurance**

Le vendeur déclare que l'immeuble est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur déclare avoir été informé du fait que la présente vente fait juridiquement naître une indivision et la copropriété pour l'ensemble de l'immeuble ;

Le vendeur déclare avoir souscrit une assurance au nom de l'Association des Copropriétaires et remet ce jour à l'acquéreur une copie complète de la police d'assurance.

L'acquéreur remboursera au vendeur sa quote-part dans la prime d'assurance qu'il a avancée (calculée prorata temporis à compter de ce jour).

#### **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.

#### **7. CONSULTATIONS REGISTRE DES GAGES**

En outre le vendeur déclare que toutes les factures relatives aux fournitures et autres immeubles par incorporation ou destination placés dans le bien vendu (cuisine, panneaux photovoltaïque, salle-de-bains,...) ont été payées et qu'aucune réserve de propriété ni gage n'a été constitué.

Après avoir consulté le 18 avril 2019 le Registre des gages, le notaire soussigné confirme que le bien vendu n'est pas grevé par un gage pris comme sûreté pour garantir une créance contre les vendeurs.

**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 la vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement auprès du service de l'Urbanisme de la Commune.

### 2. Dispositions légales – Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 (ou CoBAT), l'agent immobilier a demandé à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du 29 novembre 2018 suivant, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

**« RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN:**

#### **1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant.*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAO sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

#### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAO sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

8°) Autres renseignements :

- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be);
- 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation;

EDRLR

- **Le bien se situe/ ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine; ZRU**
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua : [www.vivaqua.be](http://www.vivaqua.be);
- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).



**A. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CETITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE:**

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

**Urbanisme**

N°dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-35458	Refusé	07/03/2015	la régularisation de l'augmentation du nombre de logements de 2 à 9, du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial et des combles en logement et de la modification de la façade avant, suite au Procès-Verbal (PV.U.804.14) ainsi que de la couverture de la cour à tous les niveaux
PU-35755	Délivré sous conditions	07/11/2015	la régularisation de l'augmentation du nombre de logements de 2 à 4, du changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial et des combles en logements et de la modification de la façade avant, suite au procès-verbal PV.U.804.14 ainsi que de la couverture de la cour

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

**Environnement**

N°dossier	Décision	Date décision	Objet
/	/	/	/

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

**2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 36756), la situation légale du bien est la suivante:

**Dénomination : immeuble à appartements R+3+T**

Localisation	Destination	Utilisation		Remarque
sous-sol	Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)		caves	
rez-de-chaussée	Logement	1	appartement	
1er étage	Logement	1	appartement	
2ème étage	Logement	1	appartement	
3ème et étage sous toiture	Logement	1	appartement	duplex

**Pour un total de 4 logements dans l'immeuble**

**Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-36756. Les travaux doivent être réalisés conformément aux plans et conditions du PU-36756.**

**3°) Observations complémentaires :**

*Veillez noter que toutes les menuiseries, châssis et portes doivent, en cas de changement, être remplacés à l'identique en respectant les matériaux d'origine, ainsi que les divisions, cintrages, imposte vitrée etc. Si ces particularités ne sont pas respectées, le bien sera grevé d'une infraction.*

**4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

*Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** :*

Référence communale	N° de notice du parquet	Dressé le	Objet
PV.U.804.14	66.97.2256/1 4	20/02/201 4	Changement d'affectation d'un commerce en logement, changement de destination d'une cave en logement, couverture de la cour, augmentation du nombre de logement de 3 à 10

**Veillez noter que le PV ne peut être abrogé qu'après la visite de nos inspecteurs qui ont constatés sur place que les travaux exécutés respectent les plans et les conditions du permis délivré.**

*Le bien fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité dressé le 04/02/2015 pour les caves. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule logement au n° 02/412 12.60*

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

**Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez-vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection et Sanctions administratives (ISA). - Tél : 02/204.24.25 - Email : [isa-ias@urban.brussels](mailto:isa-ias@urban.brussels) ;**

**5°) Antennes Paraboliques :**



Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008. Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité. **Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.** Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage. Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

#### **6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :**

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »**

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de ladite réponse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean du 29 novembre 2018.

#### **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 et cave**. 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 le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, soit à défaut de ce permis, de ce certificat ou

de cette déclaration, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, et à l'article 205/1 du CoBAT.

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

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 ».

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

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 immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée

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

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) en date du 8 mars 2019 si le bien vendu est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 11 mars 2019 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives 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 reprise dans l'inventaire de l'état du sol** ».

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

#### 11. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180131-0000520642-01-1 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur BEGHIN Christophe, le 31 janvier 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 119kg/(m<sup>2</sup>.an)
- durée de validité maximale : 31/01/2028

Ce certificat n'a pour l'acquéreur qu'une valeur indicative; l'acquéreur n'aura pas de recours contre le vendeur, le bien étant vendu dans son état à ce jour.

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

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, du vendeur l'exemplaire original dudit certificat.

#### 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 qu'il a effectué dans les parties privatives du bien vendu depuis le premier mai deux mil un différents actes ou travaux qui rentrent dans le champs d'application de l'Arrêté Royal précité. Il remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît le dossier en question.

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 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).

L'éventuel dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) relatif aux parties communes de l'immeuble dans lequel se situe le bien vendu est détenu par le syndic.

### INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Conformément à l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un 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 vingt avril deux mil six, en vigueur à partir du premier juillet deux mille huit, 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<sup>er</sup> octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acheteur le procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension effectué par Electrotest, à Meisbroek, le 4 décembre 2018.

Ledit procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique mentionne certaines infractions constatées.

L'acquéreur est dès lors tenu :

- de transmettre son identité complète ainsi qu'une copie de l'acte authentique à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal par le même organisme dans les douze mois de l'acte.
- faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé de son choix dans les dix-huit mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Énergie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.

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 contrôle périodique par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle de conformité.

#### ACTE DE BASE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base prérappelé, avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Gérard Indekeu, soussignée, et à l'intervention de Maître Christian Van Campenhout, Notaire à Anderlecht, en date de ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

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

La copropriété n'étant pas organisée, le Notaire soussigné n'a pu faire application de l'article 577-11, § 2, du Code civil.

Le vendeur déclare néanmoins ce qui suit :

- aucun syndic définitif n'est encore désigné ;
- à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires;
- il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement;
- les charges communes ordinaires et extraordinaire seront supportées par l'acquéreur à compter de ce jour.
- le vendeur garantit qu'aucune réparation ou gros travaux n'ont été décidés.

#### Citerne à mazout

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

#### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR)** répartis comme suit :

**CENT MILLE MILLE EUROS (100 000,00 EUR)** pour l'immeuble prédécrit dû à Monsieur **SAID**, épouse **MADAME SAID**, prénommée que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à savoir :

\* La totalité du prix, à savoir **CENT MILLE MILLE EUROS (100 000,00 EUR)** en ce jour par virements des **comptes N° 36 1682 3072 650** ouvert au nom de **SAID** au compte numé **0000 0000 0000 0000 0000 0000** sur le compte du Notaire Gérard INDEKEU, soussigné.

**QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)** pour le prix de cession de Monsieur SAID, ci-après mieux dénommé, que ce dernier reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir :

- la totalité du prix de cession à savoir **QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR)** en ce jour par



pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'immeuble en construction ou vente sur plan : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

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

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 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement 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 ;

- qu'il est parfaitement 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 ;

- 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;

- 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 ;

- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

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.

#### **Taxation des plus-values immobilières - information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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'un bien dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

#### **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**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale 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 respective 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 a 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.

#### **PRO FISCO**

En vue de la perception des droits d'enregistrements, les parties déclarent que la valeur vénale du bien est de [REDACTED]

#### **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.

**Consentement – approbation globale et finale**

Les parties déclarent que dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écartaient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

**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 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 avant ce jour et que le 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.

(suivent les signatures)

**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 18/04/2019,  
répertoire 2019/56696

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le neuf  
mai deux mille dix-neuf (09-05-2019)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 8369

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 18/04/2019, répertoire 2019/56696  
Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 5 Le neuf mai deux mille dix-neuf (09-05-2019)

**Réf. : 51-T-09/05/2019-04847**

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total € 230,00

Rétribution forfaitaire transcription € 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

**POUR EXPEDITION CONFORME**

