

Repertoire:34133

DDE: € 50,00

**Costa Agnès, Notaire**

Société Civile sous forme de société privée à responsabilité limitée  
à 1070 Anderlecht, avenue H. Limbourg, 54.  
N° d'Entr. 0507.648.213

**VENTE - Dossier 16527/VH**

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,**

**Le vingt-trois mai**

Par devant Nous, Maître **Agnès COSTA**, Notaire résidant à Anderlecht, et Maître **Louis DECOSTER**, Notaire résidant à Schaerbeek,

**ONT COMPARU :**

1.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Etat Civil compétent.

2.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Etat Civil compétent.

Désignés dans le présent acte invariablement « **le vendeur** ».

Désigné dans le présent acte invariablement « **l'acquéreur** ».

Lesquels ont requis les Notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

Le vendeur déclare par les présentes avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à et au profit de l'acquéreur, ici présent, et qui déclare accepter le bien suivant en nom personnel :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE KOEKELBERG - première division**

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence Hélios", sis Avenue du Château 6, sur et avec terrain d'une superficie d'après titre de quatre ares quarante-six centiares trente-deux dixmilliaires, cadastré d'après titre et récent cadastre section A numéro 57/C pour quatre ares quarante-six centiares:

**L'appartement "1B", situé au premier étage de la partie gauche du bâtiment, du côté de l'avenue Bénès, comprenant:**

a) en propriété exclusive et privative :

un hall, un office, un vestiaire, un water-closet, une salle de bains, un réduit, un dégagement, un living et une cuisine avec terrasse en façade, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro "1B".

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept cent septante-deux/dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble et dans le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : « A 57 C P0015 » conformément à la demande PRECAD numéro MEOW-2016-DD-00353053.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Jacques Bauwens, à Bruxelles, en date du 1er avril 1964, dûment transcrit.

Revenu cadastral non indexé (selon ventilation officielle): mille quatre cent soixante-sept euros (1.467 EUR)

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours relativement à la révision du revenu cadastral de l'immeuble vendu.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### **CONDITIONS GENERALES**

#### État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 5 février 2016, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

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

#### Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent

l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

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

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

#### 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.

#### Compteurs

Les canalisations et compteurs que les organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

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

#### Assurances

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

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

#### **PROPRIETE - OCCUPATION - IMPOTS**

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier

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

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur le fait que le vendeur reste tenu, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à

R). Dont quittance.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des conditions éventuelles de réduction pour le précompte immobilier.

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. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

#### **STATUTS DE L'IMMEUBLE**

En outre la présente vente a lieu aux charges, conditions et stipulations contenues dans l'acte de base avec règlement général de copropriété dont question sous le titre « description du bien » ainsi qu'à l'acte de base modificatif éventuel.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'acte de base et de l'acte de base modificatif éventuel et en avoir reçu une copie.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à ce sujet. Il s'oblige et oblige ses héritiers et ayants-droit solidairement et indivisiblement entre eux à respecter cet acte de base.

Il en est de même des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires et constatées dans leurs livres et procès-verbaux.

L'acquéreur reconnaît savoir qu'il a le droit de consulter au siège de l'association des copropriétaires le règlement d'ordre intérieur et le registre contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété et en jouissance ayant pour objet le bien vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### **COPROPRIETE**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 1<sup>er</sup> mars 2016 notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu par courrier du 4 mars 2016.

Les parties reconnaissent en avoir une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le Notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

Les parties déclarent avoir été éclairées par le Notaire instrumentant sur le fait

que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

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

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

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

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

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

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

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

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

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

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à l'adresse préindiquée.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance ;

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

Situation administrative du bien

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

**URBANISME : CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU**

## **TERRITOIRE (CoBAT)**

En application de l'article 275 du CoBAT, le Notaire Louis Decoster a demandé par envoi recommandé à la poste en date du à la Commune d'Anderlecht de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune en date du 27 novembre 2015 suivant stipule littéralement ce qui suit :

**« Pour le territoire où se situe le bien :**

**a. en ce qui concerne la destination (l'affectation) :**

- Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03.05.2001, modifié partiellement le 02.05.2013 (prescriptions voir : <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/pras-demographique/prescriptions-coordonnees-ocieuses/view>), situe le bien en **zone d'habitation**

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

- Il y a lieu de suivre pour l'alignement, celui décrété par arrêté royal du 24.05.1959.

- Il y a lieu de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme.

-L'avenue du Château est reprise en « zone générale » au titre VI du RRU du 21.11.2006 en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

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

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

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

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

**e. autres renseignements :**

- Le bien n'est pas repris en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement du 12.09.2002.

- Le permis d'urbanisme suivant a été délivré :

- Permis d'urbanisme N°4532-30 délivré le 19.10.1962 pour construire un immeuble.

2. Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons que cette utilisation peut être considérée comme régulière depuis au moins le 19.10.1962 pour l'appartement 1B sis au 1<sup>er</sup> étage à gauche, la cave n°1B sise au sous-sol et le garage n°8 sis dans le bâtiment en fond de cour d'un immeuble à appartements comprenant 13 logements et 8 garages répartis comme suit :

- au sous-sol : 12 caves (1B à 6B et 1M à 6M), un espace compteurs et une chaufferie.

- au rez-de-chaussée : 1 logement 1 chambre (conciergerie), 3 garages à front de rue (n°1 à 3), une entrée carrossable vers une cour arrière avec 1 garage sous le bâtiment (n°4) et 4 garages couverts de parking en fond de cour (non numérotés).

-aux 6 étages, à chaque fois : 1 appartement 2 chambres avec terrasses avant et arrière (à gauche) et 1 appartement 3 chambres avec terrasses avant et arrière (à droite).

3. Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

- depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,

- depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,

*- et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.  
Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition  
réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas  
accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »*

Le vendeur aux présentes déclare pour le surplus que le bien décrit aux présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du CoBAT, par conséquent, aucun des actes et travaux dont question, ne peut être entrepris sur le bien décrit aux présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectué 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. 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.

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions du plan d'urbanisme qui détermine la destination du bien et le grève de servitudes administratives.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié de prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu soit concerné par des mesures de protection projetées ou prises en vertu de la législation sur les monuments, les sites et les sites urbains et ruraux.

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, inoccupé ou inachevé.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu aux présentes fasse l'objet d'un procès-verbal d'infraction administrative de logements inoccupés. Il déclare également ne pas avoir reçu de lettre recommandée l'avertissant d'une visite des lieux par les services de la Commune en matière de logements inoccupés ou une mise en demeure.

#### **CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS**

Les parties sont informées du fait que le nouveau Code Bruxellois du Logement suivant ordonnance du onze juillet deux mille treize, modifiant l'ordonnance du dix-sept juillet deux mille trois, est entré en vigueur le vingt-huit juillet deux mille treize, en vue de lutter contre l'insalubrité et les logements inoccupés. Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-huit juillet deux mille treize. En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit fait l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ni d'une location de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit

mètres carrés et ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité. Le vendeur déclare également que le ou les logement(s) faisant partie du bien vendu ne sont pas frappés d'une interdiction à la location.

Le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure de réaliser des travaux dans le bien vendu et déclare que celui-ci :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens du Code bruxellois du Logement ;
- n'est pas frappé d'une interdiction à la location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit au Code ;
- n'est pas repris au registre des logements inoccupés ou déclarés inhabitables ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

[http://www.jeminforme.be/logement\\_legislation/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement_legislation/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf)

#### **DROIT DE PREEMPTION (REGION DE BRUXELLES-CAPITALE)**

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

*Le site internet (<http://www.brugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis>) fait apparaître en date du 1<sup>er</sup> mars 2016 que le bien vendu n'est pas compris dans une zone de préemption actuellement arrêtée par la Région de Bruxelles-Capitale.*

#### **ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES (REGION DE BRUXELLES-CAPITALE)**

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

Le Notaire instrumentant a demandé à l'IBGE la délivrance d'une attestation concernant le bien vendu. Celle-ci a été délivrée par l'IBGE en date du 2 mars 2016 et mentionne que :

*« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».*

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de ladite attestation du sol, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

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

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).

#### Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien de citerne à mazout utilisée ou non utilisée .

#### Servitude légale Fluxys

L'attention des parties a été attirée sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce dès la phase de la conception.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation.

En date du 1<sup>er</sup> mars 2016, le Notaire instrumentant a consulté le site CICC. En réponse à la demande d'informations concernant le bien objet des présentes, le CICC a répondu : « BRUTELE, VIVAQUA, PROXIMUS, ELIA, MOBISTAR, MOBISTAR ENTERPRISE SERVICES, SIBELGA, BRUXELLES MOBILITE-MOBIEL BRUSSEL, TELENET, EANDIS ».

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par l'ASBL Contrôle Industriel Belge en date du 10 mars 2004.

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

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans soit avant le 10 mars 2029.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du dix-sept février deux mille onze relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du dix-sept février deux mille onze relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires, tous deux publiés au Moniteur belge du premier mars deux mille onze, sont entrés en vigueur le premier mai deux mille onze. Ladite visite a été effectuée par les soins de Monsieur Sébastien Delchambre. Le certificat porte la référence 20151109-0000312584-01-4 et est valable jusqu'au 9 novembre 2025.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour une copie du certificat PEB.

Le certificat mentionne les données suivantes :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 175.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé aux présentes par le Notaire instrumentant sur son obligation de constituer un dossier d'intervention ultérieure et de le transmettre au nouveau propriétaire lors d'une vente ultérieure.

Primes : L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

#### **PRIX**

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de \_\_\_\_\_ (EUR), sur lequel

prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur antérieurement à ce jour un acompte de \_\_\_\_\_ (EUR) et le solde soit la somme de \_\_\_\_\_ (EUR) présentement par virement.

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

#### **CONSTATATION DES MODALITES DE PAIEMENT**

Le Notaire instrumentant atteste que :

- l'acompte a été payé au moyen d'un virement provenant du compte numéroté \_\_\_\_\_

- et le paiement réalisé dans le cadre du présent acte a été effectué par le débit des comptes numéro \_\_\_\_\_

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 184 bis du code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés, le vendeur déclarant ne pas être redevable de tels droits.

#### **REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES**

Les parties ont déclaré ne pas avoir déposé à ce jour de requête en règlement collectif de dettes.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre une inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture et explications par le Notaire instrumentant de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

##### 1. L'acquéreur

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s)

des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce propos pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

a) qu'il demande l'application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe-Région de Bruxelles-Capitale.

b) qu'il requiert par conséquent que la base imposable soit réduite de soixante mille euros (60.000 €).

2. déclare en vue de bénéficier de l'abattement de soixante mille euros (60.000 €) :

a) qu'il n'est pas propriétaire, à la date de la convention d'acquisition, pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

b) qu'il s'engage à fixer sa résidence principale dans le bien acquis :

- dans les deux ans de la date de l'enregistrement de l'acte,

- dans les trois ans de la date d'enregistrement en cas d'acquisition d'un appartement en construction ou sur plan.

c) qu'il s'engage à conserver sa résidence principale dans **le bien acquis** durant une période ininterrompue de cinq ans à compter de la date de l'établissement de la résidence principale à l'adresse du bien (inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers).

En cas de non-respect des alinéas qui précèdent ou en cas de déclarations inexactes, l'acquéreur déclare avoir été informé par le Notaire Agnès Costa, des sanctions édictées par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt décembre deux mille deux, modifiée par les Ordonnances du dix février deux mille six et du vingt-deux novembre deux mille douze.

## 2. Le vendeur

### *Abattement par voie de restitution*

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

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

### *Restitution/Revente dans les deux ans*

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

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

### *Taxe sur la valeur ajoutée*

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur a déclaré :

- ne pas être titulaire d'un numéro ou d'un sous-numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée ;
  - ne pas avoir cédé, dans les cinq années précédant la présente vente, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à l'article 8 du code de la taxe sur la valeur ajoutée ;
  - ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.
  - ne pas avoir la qualité de membre d'une unité T.V.A. ou la qualité d'assujetti à une unité T.V.A. au sens de l'article 4 § 2 du Code de la T.V.A
- Le vendeur déclare ne pas être titulaire d'un numéro d'identification à l'ONSS.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits, honoraires et T.V.A. des présentes sont payés et supportés par l'acquéreur, à l'exception des frais d'agence et des frais liés à la délivrance du bien qui sont à charge du vendeur.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective susindiquée et/ou siège.

#### **CERTIFICATION DE L'IDENTITÉ DES COMPARANTS**

Suivant les articles 11 et 12 de la Loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national et de leur carte d'identité et/ou passeports.

#### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE EN VERTU DE LA LOI HYPOTHECAIRE**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties correspondent aux données reprises dans :

- le registre national.
- la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude des données de leur identité mentionnées dans les présentes.

Les parties déclarent consentir expressément à la mention de leur numéro national dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits faits de cet acte.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.
- qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée.
- Ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.
- Ne pas avoir acquis le bien vendu au moyen d'un prêt social.

Chaque partie déclare :

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

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.

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

#### **COMMUNICATION DU PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir pris intégralement connaissance du projet de l'acte par la communication que leur en a faite le Notaire au moins cinq jours ouvrables avant la date des présentes.

#### **ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE**

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.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €) sur déclaration du Notaire Agnès Costa, à Anderlecht.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Anderlecht, en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant au Notaire Agnès Costa.

Suivent les signatures

Approuvée la rature de mot(s) nul(s), 5 ligne(s) nul(s), chiffre(s) nul(s) lettre(s) nul(s) numéro(s) nul(s) dans le présent acte
--

Pour l'acte avec n° de répertoire 34133, passé le 23 mai 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 13 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 26 mai 2016  
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 10368.

Droits perçus: -----

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles III le 26 mai 2016  
Réf. 50-T-26/05/2016-06726.

Montant:

Le conservateur des hypothèques