

VENTE/LM

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT**

Le lundi treize mars

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles, à l'intervention de Maître Vincent VRONINKS, notaire associé à Ixelles.

ONT COMPARU:

Monsieur \_\_\_\_\_, né à \_\_\_\_\_ ) le \_\_\_\_\_ de nationalité \_\_\_\_\_  
registre national numéro \_\_\_\_\_

}. Lequel déclare ne pas avoir fait à ce jour de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat civil compétent. Ici représenté par Madame \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en vertu d'une procuration authentique reçu par le notaire associé Vincent Vroninks, à Ixelles, le 2 décembre 2016, dont une expédition restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommé "le vendeur".

Lequel a, par les présentes, déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de droit et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

Monsieur \_\_\_\_\_, né à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ de nationalité \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ passeport numéro \_\_\_\_\_ registre national bis numéro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ainsi déclaré, domicilié \_\_\_\_\_

Ici représenté par Madame \_\_\_\_\_ collaboratrice du notaire Pablo De Doncker,

\_\_\_\_\_ élection de domicile en l'étude du Notaire Pablo De Doncker, à 1000 Bruxelles, rue du Vieux Marché aux Grains 51, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Pablo De Doncker, à Bruxelles, le 26 janvier 2017, dont une expédition restera annexée aux présentes.

Ci-après dénommé "l'acquéreur".

Ici présent et acceptant le bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE – Deuxième division.

Dans un immeuble sis à l'angle de l'**avenue de l'Observatoire 3**, et de l'avenue défré, où il présente, d'après titre, des façades respectives de 102 mètres 48 centimètres et de 35 mètres 30 centimètres, avec un pan coupé de 16 mètres, cadastré selon titre section C numéro 286/H/14 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 286/H/14P0000 pour une superficie de 33 ares 91 centiares: **L'appartement F/6**, situé au 6<sup>ième</sup> étage, étant le deuxième appartement en façade arrière à partir de la droite, en regardant l'immeuble de l'arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains. **la cave numéro 48.**

b) en copropriété et indivision forcée : les cent septante et un/dixmillièmes (171/10.000) indivis des parties communes, dont le terrain.

**Le garage numéro quatre (4)** au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit/millièmes (18/10.000) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire : C 286 H 14 P0047

Tel et ainsi que ces biens sont plus amplement décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, à l'intervention du notaire Guy \_\_\_\_\_



Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 2 juin 1967, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 7 juillet suivant, volume 6143, numéro 1.  
Revenu cadastral : mille six cent quatre-vingt-huit euros (1.688 EUR)  
Ci-après dénommés "le bien".

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame  
et Monsieur

, aux termes d'un acte de vente reçu par notaire Eric Jacobs, à Bruxelles, et à l'intervention du notaire associé Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 14 juillet 2008, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 49-T-07/08/2008-09575.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame . prénommée, et son époux Monsieur s, pour l'avoir acquis au profit de la communauté existant entre eux, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jacques Van Wetter, ayant résidé à Ixelles et Charles Monnoyer, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Guy Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le 26 août 1969, transcrit. Monsieur est décédé intestat, à Bruges le 5 novembre 1993, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante Madame et son fils unique, étant Monsieur . Sa succession fut dévolue à son épouse survivante pour la totalité en usufruit et à son fils pour la totalité en nue-propriété.  
De laquelle qualification de propriété, l'acquéreur déclare se contenter et n'exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### CONDITIONS.

La présente vente a été consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

#### OCCUPATION - PROPRIETE – JOUISSANCE.

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque.

#### CONTRIBUTIONS – IMPÔTS.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités. L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien. Il paie présentement au vendeur à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année deux mille dix-sept, une somme forfaitaire de mille deux cent deux euros quarante cents (1.202,40 EUR), dont quittance. Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'est engagé à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature des présentes.

#### 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.

#### ETAT DU BIEN.

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 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.

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

#### CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES.

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 à savoir l'acte de vente reçu par notaire Eric Jacobs, à Bruxelles, et à l'intervention du notaire associé Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le **14 juillet 2008**. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit : « *l'acte prévauté reçu par les Notaires Jacques Van Wetter et Charles Monnoyer, à l'intervention du Notaire Guy Mourlon Beernaert, tous trois prénommés, le vingt-six août mil neuf cent soixante-neuf, transcrit comme dessus, stipule notamment ce qui suit, textuellement reproduit : " En ce qui concerne les conditions spéciales figurant dans les titres de propriété et les servitudes, les comparants se réfèrent à l'acte de base et se dispensent mutuellement ainsi que les notaires soussignés de les reproduire aux présentes. Le chauffage central et la distribution d'eau chaude se feront par chaudière de marque « Ignis » "* ». 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 d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE.

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 10 mars 1981, 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'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle (rapport numéro 60517369) établi par la société Vinçotte, en date du **4 février 2016**. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal. Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures. L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (PEB)

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Monsieur VAN BENEDEN Philippe daté du **17 avril 2016** mentionnant le code unique 20160117-0000335162-01-6.

Le certificat mentionne les données suivantes :

- classe énergétique : **G**
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : **93**

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 de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

#### 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.

#### COMPTEURS - CANALISATIONS.

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.

#### ACTE DE BASE - COPROPRIETE.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'acte de base susvanté et du règlement de copropriété y annexé, il sera subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent relativement aux éléments privatifs par lui acquis, ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet les locaux prédécrits, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance dudit acte de base et qu'ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent. Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés. Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le **07 décembre 2016**. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes. L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

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

2° un état des 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° un état des 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° un état des 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.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la conclusion de la vente. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

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

#### - Dépenses urgentes

L'acquéreur supportera à compter de la conclusion de la vente les dépenses urgentes décidées par le syndic.

#### - Fonds de réserve

L'acquéreur supportera à compter de la conclusion de la vente les prochains appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles antérieurement demeurant à charge du vendeur.

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

Les charges ordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

#### - Adresse futures

Le vendeur n'envisage pas de déplacer son domicile actuel dans un avenir proche

L'acquéreur déclare ne pas envisager de déplacer son domicile actuel dans un avenir proche

## SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE.

### Urbanisme.

#### Généralités.

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 ce jour, 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.

#### Information préalable.

Sur la base d'une lettre adressée par la Commune d'Uccle le **16 septembre 2016** dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

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

**a) en ce qui concerne la destination :**

*Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts. Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le <http://www.pras.irisnet.be>. Le bien est repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement et dans un permis de lotir. Le plan particulier d'affectation du sol n°50 – Quartier Harmoir-Observatoire – approuvé par arrêté du Gouvernement du 27 mai 1999 situe le bien en zone d'immeubles à logements multiples. Les prescriptions des PPAS sont disponibles sur le site <http://www.uccle.be/fr/administration/urbanisme/ppas>. Le bien constitue le lot A du permis de lotir n°111 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 28 septembre 1966. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.*

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

*Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune, du permis de lotir et du PPAS précités. Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n°50 précité sont d'application : articles : 0.0. Dispositions générales ; 9.0. Immeubles à logements multiples ; 11.0 Zone de recul ; 12.0. Zones de jardin ; 15.1.1. Zone de protection rapprochée des captages. Bâtiment existant. Ilot 4. Prescriptions urbanistiques comprises dans le permis de lotir n°111.*

**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. Toutefois, l'avenue De Fré, étant une voirie régionale, consultez également Bruxelles Mobilité rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.*

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

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

**e) autres renseignements :** *Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestres et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n°24822 délivré le 18 janvier 1967 par décision du Collège des Bourgmestres et Echevins pour un immeuble à appartements. Le logement constitue la dernière affectation licite connue du bien. La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestres et Echevins. Le permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, du lundi au jeudi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. En ce qui concerne la protection des captages d'eau de Vivaqua, l'AGRBC du 19 septembre 2002 situe le bien en zone 3. Une petite partie du bien se situe dans le périmètre de sécurité d'une zone NATURA 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit donc être réalisée en cas de demande d'un permis d'urbanisme. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet via l'application électronique e-notariat ou sur le site [www.irisbox.irisnet.be](http://www.irisbox.irisnet.be). »*

#### 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**, de **cave** et de **garage**. 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, certificat ou déclaration d'urbanisme autre que susvisé laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications

visés aux articles 98 § 1<sup>er</sup> 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 et travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### 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.

#### 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.

#### 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. 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

##### Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 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). 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu. Le notaire instrumentant a demandé à l'IBGE de délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien vendu. Dans sa réponse datée du **6 décembre 2016**, l'IBGE a déclaré : « *CATEGORIE 1 : Parcelle non polluée.* ». Les parties reconnaissent avoir reçu une copie complète de l'attestation du sol et dispensent d'en reproduire le contenu aux présentes. Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR (D.I.U.).

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 présentement ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

#### FRAIS.

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à **charge de l'acquéreur**. Sont à **charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien.

### PRIX – QUITTANCE

Lecture leur ayant été donnée de l'article 203 du code de l'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

EUR). Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur,

comme suit :

- partie antérieurement à ce jour en un virement provenant du compte numéro 554 2550 0001 à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubrique par le notaire De Doncker. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît, dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;
- le solde du prix, présentement en trois virements sur le compte du notaire De Doncker et provenant du compte numéro BE43 3200 0041 9901, dont quittance entière et définitive, sous réserve de la bonne exécution du virement.

### DECLARATION DE L'ACQUEREUR.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

### REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES.

Les comparants déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

### INSAISSABILITE.

#### 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.

#### L'acquéreur

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

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties, en leur demeure respective susindiquée.

### ETAT - CIVIL.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, ainsi que leur domicile.

### DECLARATIONS FISCALES.

#### L'ACQUEREUR :

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

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

L'acquéreur déclare **ne pas** pouvoir bénéficier dudit abattement.

#### 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 **ne pas** se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

##### 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(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

##### 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

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

LOI DE VENTÔSE

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné connaissance de l'article 9 § 1<sup>er</sup> alinéa deux de la loi organique du notariat, qui dispose : **Article. 9.** (...) Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité. (...). Les parties déclarent avoir reçu le projet du présent acte en date du **21 février 2017** et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre une connaissance préalable approfondie.

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

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude. Date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaires, la présente minute restant à la garde du notaire De Doncker.

POUR EXPEDITION CONFORME

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 13-03-2017, répertoire 2017/0422

Rôle(s): 8 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 2 (AA) le vingt-huit mars deux mille dix-sept (28-03-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 5330

Droits perçus:

Le receveur

**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles le 13-03-2017, répertoire 2017/0422

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 2

Le vingt-trois mars deux mille dix-sept (23-03-2017)

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00

Réf. : 49-T-23/03/2017-04740

Le conservateur des hypothèques

Approuvée la rature de  
0mot(s) nul(s)  
0ligne(s) nul(s)  
0chiffre(s) nul(s)  
0lettre(s) nul(s)  
dans le présent acte