

N° ..... acte du 16 mars 2017

2150803

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le vingt mars.

Par devant Nous, Maître Christian HUYLEBROUCK, notaire associé membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Christian Huylebrouck Notaire - Notaris » ayant son siège à 1080 Bruxelles, Boulevard Louis Mettewie, 272 immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0647.579.423.

A Molenbeek-Saint-Jean, en l'Etude.

**ONT COMPARU :**

**D'UNE PART**

Les personnes LE VENDEUR dont l'identité a été démontrée au notaire soussigné au moyen de sa carte d'identité.

**D'AUTRE PART**

et l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Ci-après dénommées "L'ACQUÉREUR" dont les identités ont été démontrées au Notaire soussigné au moyen de leurs cartes d'identités.

**DECLARATIONS PREALABLES :**

**DECLARATION DES PARTIES :**

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

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 introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

**DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU :**

**Logement familial :**

Pas d'application.

**Intervention des donateurs**

Pas d'application.

**CONVENTION :**

Le vendeur déclare VENDRE le bien décrit ci-dessous, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées à l'acquéreur ici présent et qui déclare accepter le bien, chacun pour une moitié indivis en pleine propriété, dont la description suit, :

**DESCRIPTION DU BIEN :**

**COMMUNE de Molenbeek-Saint-Jean - sixième division :**

Dans un immeuble à appartements dénommés « Résidence Karreveld », situé AVENUE DU KARREVELD, 14, cadastré selon titre et cadastre récent sixième division, section D numéro 76/A/3 pour une contenance de quatre ares vingt centiares.

**1) L'appartement 4L (ou 4G) situé au quatrième étage, comprenant,**

-en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle à manger, un salon, un water-closet, une salle de bain, une chambre à coucher, une cuisine et une cour à l'arrière.

-en copropriété et indivision forcée :

Nonante-quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

**Identifiant parcellaire : 0076AP0008**

**2) La cave numéro K10 située au sous-sol, comprenant :**

-en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

-en copropriété et indivision forcée :

Huit/millièmes des parties communes dont le terrain.

**Identifiant parcellaire : 0076AP0012**

Tels que ces divers éléments sont définis dans l'acte de base du quatorze octobre mil neuf cent nonante-neuf du Notaire André DE RYCK, à Asse, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze novembre suivant, volume 10.520 numéro 1.

**Revenu cadastral non indexé : cinq cents vingt-cinq euros (525,00 €).**

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

**EAU – GAZ – ELECTRICITE :**

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 auprès du fournisseur de son choix.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ .**

F  
N  
N  
E  
V  
J  
L  
V

#### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :**

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

##### **I) ÉTAT DU BIEN :**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de signature du compromis, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

**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 Breynе). 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.

**II) 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 dérogoratoires 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.

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.

**III)CONTENANCE :**

La contenance suséxprimée 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.

**IV)CONTRIBUTIONS – IMPOTS :**

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. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme forfaitaire de 346,64 euros, représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, 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 exécutés à ce jour ne reste due.

#### **V) 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.

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

#### **VI) OCCUPATION - PROPRIETE – JOUISSANCE :**

L'acquéreur est propriétaire du bien prédécrit, à compter de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la perception du loyer..

##### **- LOYERS :**

Le vendeur déclare que le dernier loyer effectivement perçu s'élève à 510,00 euros. Il rembourse à l'instant la quote-part du loyer du mois en cours à l'acquéreur, à savoir un montant de 181,00 euros. Dont Quittance.

##### **- ETAT DES LIEUX :**

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

##### **- GARANTIE LOCATIVE :**

Le vendeur déclare qu'une garantie de 1.020,00 euros a été versée sur le compte numéro

ouvert au nom de .

Le vendeur remet à l'instant les documents relatifs au transfert de la garantie locative.

Le vendeur reste responsable du paiement des intérêts relatifs à cette garantie jusqu'à ce jour. A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure par le preneur de placer la garantie en compte individualisé conformément à l'article 10 § 4 de la loi du 20 janvier 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997.

##### **- DROIT DE PREEMPTION :**

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aux locataires ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien prédécrit.

##### **- SUBROGATION :**

L'acquéreur sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et

obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DU VENDEUR :

- 1) Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de détecteurs d'incendie.
- 2) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

- RAPPEL :

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

#### **VII) STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 14 octobre 1999 par le notaire André DE RYCK, à Asse ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires,

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien ou partie du bien présentement vendu, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel acquéreur a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### **VIII) CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE – LITIGES :**

##### **CHARGES 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.

**CHARGES EXTRAORDINAIRES ET PROVISIONNEMENT DU FONDS DE RESERVE :**

- **CHARGES EXTRAORDINAIRES :**

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, 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 de ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;
- 2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant 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 de ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic a communiqué le décompte. L'acquéreur déclare avoir reçu copie de la lettre du syndic.

- **FONDS DE RESERVE :**

L'acquéreur supportera les prochains appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve, les appels de fonds exigibles avant le # demeurant à charge du vendeur.

Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les informations mentionnées dans l'article 577-11, § 2, du Code civil.

**PROPRIETE DU FONDS DE RESERVE :**

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.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

**CREANCES DE LA COPROPRIETE :**

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

**INFORMATIONS :**

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.
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à €  
environ.

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

**Nom :** Madame SPECIALE Maria

**Adresse :** avenue du Karreveld, 14 – 0001, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

**Tel :** 0465/82 71 58

## **IX) SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU :**

### **A) URBANISME :**

GENERALITES :

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

En application de l'article 275, du COBAT, demande a été formulée par le Notaire HUYLEBROUCK, soussigné, par lettre recommandée en date du 08 novembre 2016, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du 05 janvier 2017, la dite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 08 novembre 2016, (payé le 08/11/2016) concernant le bien sis Avenue du Karreveld, 14 cadastré 21526/D/76/A/3, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

### **A. 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 (PPRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) zone d'habitation, le long d'un espace structurant.
- Zone d'enseigne restreinte hors zichée au RRU

#### **2-En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006



- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

**3-En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:/**

**4-En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:/**

**5-En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> 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.*

**6-En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités:/**

**7-En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement:/**

**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 l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Gulledele 100, 1200 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 ;
- **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...).

**B.AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :**

**1-En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

Veuillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

- D'une demande de permis d'Urbanisme référencé PU-33780, introduite le 15/07/2005 pour la régularisation d'une extension d'une terrasse – PERIME.

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

## **2-En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

- Au regard des éléments administratifs à notre disposition (photo, cadastre), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes :

→ **Immeuble à appartements (R+4). Il y a 10 logements dans l'immeuble (2 logements par niveaux)**

## **3-Observations complémentaires :**

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de soulever les faits suivants :

Travaux de transformation d'une construction existante : fermeture des terrasses sur tous les niveaux.

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite dès lors **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.**

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

## **4-En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction PV-178** dressé le 23/06/2005 : construction d'une annexe, fermeture des terrasses au rez-de-chaussée.

## **5-Antennes Paraboliques :**

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 et 03/04/2014, 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 ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Code de Commerce prescrit que, « à la demande des acquéreurs ou 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. »

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisations.

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

Les acquéreurs déclarent dispenser les vendeurs et le Notaire soussigné de produire un certificat d'urbanisme.

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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

SITUATION EXISTANTE :

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage *d'habitation et de 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 ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

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.

**B) CODE 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 ».

**C) DROITS DE PREEMPTION :**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement vendu serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le site de la Région de Bruxelles cartographiant les zones périmètre de préemption (<http://brugis.irisnet.be>) fait apparaître que le bien objet des présentes : ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

**D) CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien, de citerne à mazout.

**E) ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :**

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 A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009 :

(Liste est disponible sur le site Internet de l'IBGE", [www.ibgebim.be](http://www.ibgebim.be), dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informés par les notaires soussignés des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf (M.B. 10/3/2009) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

Le vendeur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'ordonnance, le vendeur déclare

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout

ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles Capitale.

3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 13 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0 peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par le cessionnaire et que toute aliénation de droits réels sur un terrain inscrit à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0, réalisée en violation des dispositions de cette ordonnance, est inopposable à l'institut.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 25 octobre 2016 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de 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.

#### **F) DIU :**

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

#### **G) CONDUITES SOUTERRAINES :**

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien prédécrit pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;
- qu'il incombe à l'acquéreur de vérifier cet état de fait via le site [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be);
- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;

- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;
- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

A ce sujet, le notaire soussigné a interrogé la société FLUXYS le 17 novembre 2016 ; laquelle a répondu le 18 novembre suivant, qu'elle ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel dans le bien prédécrit.

#### **H) CONTROLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :**

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en application de l'arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant ledit Règlement général sur les installations électriques en son article 276 et insérant un nouvel article 276bis, **la personne qui vend une unité d'habitation** équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981, ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle, **a l'obligation :**

- **de faire exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique en vue de constater la conformité de ladite installation avec les prescriptions légales en vigueur ;**
- **de faire mentionner dans l'acte authentique, la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.**

Interpellé à cet égard par le Notaire instrumentant soussigné,

**a. Installations récentes:** le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du #. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

**b. Anciennes installations agréées:** le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du # dressé par # il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du # L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

c. Anciennes installations déclarées: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du # dressé par # il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention de l'acquéreur sur les obligations suivantes lui incombant dès à présent exclusivement :

- 1) il est tenu de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique ;
- 2) il devra effectuer, à ses frais, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, les travaux, réparations, adaptations et modifications nécessaires dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour et;
- 3) au terme de ce délai de dix-huit (18) mois au plus tard, il aura l'obligation de faire exécuter, à ses frais, par un organisme agréé de son choix, une nouvelle visite de contrôle destinée à constater la disparition des infractions.

Toutefois, il est ici rappelé que pour le cas où l'installation électrique devait dater d'après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou si l'installation devait avoir subi une (des) modification(s) importante(s) ou extension notable depuis cette date, en application de l'article 271/276 du Règlement général sur les installations électriques,

- le délai de dix-huit mois ci-avant annoncé serait réduit à douze (12) mois et prendrait cours le jour de la première visite de contrôle dont question ci-avant ;
- l'organisme agréé chargé de vérifier la disparition des infractions initialement constatées devra être le même que celui qui a effectué la première visite de contrôle.

Pour autant que de besoin, les parties confirment que ladite charge est comprise dans le prix de vente ci-avant mentionné.

L'acquéreur décharge expressément le vendeur de toute responsabilité quant à la réalisation de ces travaux et de leurs conséquences et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné 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.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

d. Démolition ou rénovation: l'acheteur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acheteur prévoit de démolir le bâtiment / dès lors que l'acheteur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

**I) ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro

201209010000111426-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur POLLE Stéphane le 1<sup>er</sup> septembre 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 204

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

Un original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît.

**X) PRIX :**

pu avoir été donnée antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement au cas où le paiement a lieu par chèque, virement, versement ou par un autre mode de paiement scriptural.

**DISPOSITION SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT :**

Le Notaire Huylebrouck, soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro .

**IX) FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

**DISPOSITIONS FINALES :**

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**

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

**ÉLECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure respective indiquée ci-dessus.

**CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :**

Le Notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment la carte d'identité, l'exactitude des noms, prénoms, domicile, lieux et dates de naissance des parties.

Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

**LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :**

Et avant de clôturer, le Notaire Huylebrouck soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

- de l'article 203 du code des droits d'enregistrement relatif à la répression des



dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

*"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Cette amende est due indivisiblement par toutes les parties".*

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la T.V.A.

#### **DÉCLARATIONS :**

- 1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement en application de l'article 212, alinéa premier du code des droits d'enregistrement (revente endéans les deux ans de l'acquisition).
- 2.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de l'abattement par restitution en application de l'article 212bis du code des droits d'enregistrement.
- 3.- Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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. Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas servi à des fins professionnelles.
- 4.- L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence :
  - des primes accordées lors de l'achat, la construction, transformation et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.
  - réduction du précompte immobilier pour les familles nombreuses;
  - contribution par certaines communes dans les crédits hypothécaires.L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le Notaire de toute responsabilité à cet égard.
- 5.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- 6.- Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.  
Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment que le Notaire les a dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillé de manière impartiale.

**ENVOI PIECES :**

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : à #l'adresse du bien acquis.

**DROIT D'ECRITURE :**

Le droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €).

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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 parties ont signé, ainsi que Nous, Notaire,