

Répertoire n°
Date : 30-03-2021
Vente BXL
Drt d'écriture : 50,00€

Perception proposée
Droits → 250.000,00 €
Annexe(s) → 0,00 €
Transcr. → 240,00 €

Enrgt. : Bx1 V
Transcr. : Bx1 V

LV/MJL/20-00828

Syndic :
BNP Paribas Real Estate
Quotités : 100% PP

L'an deux mil vingt-et-un.
Le trente mars.
A Wavre, en l'Etude.

Devant **Nous**, Maître **Laurent VIGNERON**, notaire associé résidant à Wavre, membre de la société à responsabilité limitée dénommée « Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés », ayant son siège à 1300 Wavre, place Alphonse Bosch, 18, immatriculée au registre des personnes morales du Brabant wallon sous le numéro 0825.477.225, et en présence à distance, via le réseau notarial sécurisé, Maître **Dimitri Cleenewerck de Crayencour**, notaire au sein de la société à responsabilité limitée dénommée « Notaires associés Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR », ayant son siège à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 126, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0890.388.338.

A A. DESIGNATION DES PARTIES

ONT COMPARU :

[illegible]

Lequel comparant déclare par les présentes avoir
vendu, cédé et transporté sous la garantie ordinaire
de droit et pour franc, quitte et libre de toutes
dettes et charges privilégiées et hypothécaires
généralement quelconques à:

[REDACTED]

[illegible]

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Lesquels comparants nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue, directement, entre eux de la manière suivante :

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier. Le vendeur a cependant informé l'acquéreur, antérieurement à la signature du compromis de vente, de l'existence d'un litige relatif à des problèmes d'infiltrations dans les parkings et des locaux d'archives du Bien et dont les tenants et aboutissants figurent dans la citation introductive d'instance signifiée pour le compte d'AXA INVESTMENT MANAGERS DEUTSCHLAND GmbH ("AXA REIM") le 31 juillet 2013 à (1) la société anonyme de droit belge BESIX Real Estate Development, dont le siège est situé à B-1200 Bruxelles, avenue des Communautés, 100, RPM Bruxelles 0435.351.341, et (2) la société anonyme de droit belge ENTREPRISES JACQUES DELENS, dont le siège social est situé à B-1170 Bruxelles, avenue du Col Vert, 1, RPM Bruxelles 0400.471.428. L'acquéreur a été informé de l'évolution de ce litige et plus précisément, selon le syndic, du fait que les problèmes d'infiltration ont régressé progressivement et que plus aucun problème n'a été constaté depuis plus d'un an. L'acquéreur déclare avoir été informé que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 12 février 2021 stipule notamment littéralement ce qui suit :

A l'unanimité des quotités présentes et représentées, l'Assemblée générale donne son accord pour que le dossier soit géré par le syndic.

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de ne pas poursuivre la procédure d'appel à la garantie auprès de Dellens et de le libérer de ses obligations ».

- Qu'il n'a pas consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu, à l'exception d'un mandat hypothécaire au profit de la banque BNP Paribas Fortis, à Bruxelles, dont la révocabilité a été obtenue en date du 24 mars 2021.

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) ;
- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

B.2.1. Logement familial

Pas d'application.

B.2.2. Insaississabilité

B.2.2.1. Le vendeur

Pas d'application.

B.2.2.2. L'acquéreur

Pas d'application.

C. CONVENTION :

Lequel vendeur déclare vendre par les présentes à l'acquéreur, ici représenté et qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - PREMIERE DIVISION

Dans un complexe dénommé « Woluwe Heights » situé avenue des Communautés 110 et rue de Bretagne 22, composé de deux immeubles (avant Est et arrière Ouest), sur et avec terrain, ayant été précédemment cadastré partie du numéro 151/L (précédemment numéros 154/b et 155/a, partie des numéros 150/h/2, 150/k/2 et 152/d, et une parcelle supplé-mentaire sans numéro d'enregistrement), pour une superficie de 41 a 65 ca, actuellement cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0151SP0000 pour une superficie de 41 ares 94 centiares.

° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (+0) :

COTE WEST « BRETAGNE »

1/ Une **surface de services** dénommée « **LOT WEST 0.3** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-cinq/dixmillièmes (195/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section **A** numéro **0151SP0397**

Revenu cadastral non indexé selon extrait : 10.969,00 EUR.

2/ Un **local technique** dénommé « **LOT WEST 0.4** » située au rez-de-chaussée côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

c) en jouissance privative et exclusive : l'accès à cette surface depuis le jardin intérieur (patio) ainsi que la partie de terrasse y attenante

Identifiant parcellaire réservé : section **A** numéro **0151SP0360**

Revenu cadastral non indexé selon extrait : 1.288,00 EUR.

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1) :

COTE WEST « BRETAGNE »

3/ Une **surface de bureaux** dénommée « **LOT WEST 1.2** » située au premier étage côté WEST, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la surface proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq cent huit/dixmillièmes (508/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiant parcellaire réservé : section **A** numéro **0151SP0362**

Revenu cadastral non indexé selon extrait : 27.018,00 EUR.

° AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL (-2)

COTE WEST « BRETAGNE »

4/ Cinq (5) **emplacements de parkings** situés au deuxième sous-sol, côté WEST, dénommés **numéros P31W-2, P35W-2, P36W-2, P37W-2 et P38W-2**, et comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiants parcellaires réservés :

P31W-2	section A numéro 0151SP0188
P35W-2	section A numéro 0151SP0212
P36W-2	section A numéro 0151SP0218
P37W-2	section A numéro 0151SP0224
P38W-2	section A numéro 0151SP0230

Revenu cadastral non indexé de chaque emplacement selon extrait : 124,00 EUR.

° AU NIVEAU DU TROISIEME SOUS-SOL (-3)

COTE WEST « BRETAGNE »

5/ Quinze (15) emplacements de parkings situés au troisième sous-sol, côté WEST, dénommés **numéros P6W-3 à P13W-3**, et **P29W-3 à P35W-3**, et comprenant **chacun** :

a) **en propriété privative et exclusive** :

L'emplacement de parking proprement dit délimité par des marques de peinture au sol et éventuellement marqué du numéro.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

cinq/dixmillièmes (5/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain

Identifiants parcellaires réservés :

P6W-3	section A numéro 0151SP0054
P7W-3	section A numéro 0151SP0060
P8W-3	section A numéro 0151SP0065
P9W-3	section A numéro 0151SP0070
P10W-3	section A numéro 0151SP0075
P11W-3	section A numéro 0151SP0080
P12W-3	section A numéro 0151SP0085
P13W-3	section A numéro 0151SP0090
P29W-3	section A numéro 0151SP0177
P30W-3	section A numéro 0151SP0183
P31W-3	section A numéro

	0151SP0189
P32W-3	section A numéro 0151SP0195
P33W-3	section A numéro 0151SP0201
P34W-3	section A numéro 0151SP0207
P35W-3	section A numéro 0151SP0213

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

C.2.1. État du bien

Les parties déclarent en outre que, conformément à l'accord intervenu entre elles lors de la signature du compromis de vente, le vendeur placera à ses frais des portes coulissantes au niveau de l'ascenseur donnant accès au lot WEST 1.2 situé au premier étage (pose d'un automate comportant deux vantaux symétriques répondant aux caractéristiques convenues par les parties dans le compromis de vente et conforme au plan d'implantation annexé à ce dernier). Les parties déclarent être convenues que lesdits aménagements seront effectués avant le mois de mai 2021.

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.

C.2.2. Conditions particulières-servitudes-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.

A cet égard, 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.

Le vendeur déclare que son titre de propriété étant l'acte reçu le 4 septembre 2015 par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire associé à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-09/09/2015-10205, stipule notamment textuellement ce qui suit:

« Le Bien n'est grevé d'aucune servitude particulière, sous réserve de celles reprises à l'acte du notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le 21 octobre 2014 stipulant textuellement ce qui suit :

... « aucune servitude n'existe sur et ne greève le Bien, à l'exception des servitudes décrites dans les titres de propriété du Vendeur identifiés à l'article 2 et des servitudes qui dérivent de la situation des lieux ou qui établies par la loi et le Vendeur ne s'est pas engagé à ni n'a promis de constituer une quelconque servitude grevant le Bien. »

... « Article 16 - Constitution de servitudes.

Le Vendeur déclare constituer au profit du Bien, sur la partie de la voirie qu'il doit rétrocéder à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert et permettant l'accès au Bien au départ de la rue d'Attique, soit sur une partie de la nouvelle voirie dénommée « rue de Bretagne », une servitude à titre temporaire, emportant droit d'accès, le droit de passage à pied, en voiture et avec tout autre moyen de locomotion généralement autorisé sur les voies publiques, le droit du stationnement sur le fonds servant, ainsi que tous les autres droits dont bénéficierait le Bien

sur le fonds servant si celui-ci était une voirie publique.

Cette servitude s'éteindra de plein droit au jour de la date du transfert de propriété de la voirie, par le Vendeur, à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert.

L'acquéreur marque son accord exprès sur ce qui précède. »

Il est fait ici observer qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Gernaïj, à Saint-Josse-ten-Noode, le 12 octobre 2000, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le 17 octobre 2000, la société anonyme « IMMOBILIERE DE LA BELGE DES BETONS » en abrégé « BETONIMMO », à Woluwé-Saint-Lambert a cédé l'assiette de voirie à la commune de Woluwé-Saint-Lambert.

L'Acquéreur respectera les servitudes et conditions reprises ci-avant dans la mesure où elles sont toujours applicables, sans recours à l'encontre du Vendeur, et fera tout ce qui est nécessaire relativement à celles-ci.

L'Acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur relatifs à ces servitudes et conditions, sans recours à l'encontre du Vendeur ni garantie de la part du Vendeur. ».

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans son titre de propriété et dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous, le bien vendu n'est grevé d'aucune autre condition spéciale ou servitude 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.

C.2.3. Contenance - Indications cadastrales

La contenance susexprimée 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.

C.2.4. Propriété - Occupation - Contributions - Impôts

Le transfert de propriété a lieu à compter de ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle, à charge pour lui d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque, en état de propreté et vide de tout mobilier.

En contrepartie, l'acquéreur rembourse ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours s'élevant à **vingt-sept mille neuf cent soixante euros cinquante-trois centimes (27.960,53 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 exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait pour une période antérieure aux présentes, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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.

C.2.5. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré par la copropriété contre les risques d'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur devra prendre toutes dispositions utiles pour payer dès son entrée en jouissance les futurs appels de quote-part dans la police collective souscrite par la copropriété.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que la police d'assurance collective ne couvre pas le contenu du bien prédécrit.

C.2.6 Compteurs

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.

Le vendeur déclare que les compteurs d'eau et de gaz sont et resteront communs. Il déclare qu'il fera procéder, à ses frais, à l'individualisation du/des compteurs électriques pour les lots privatifs vendus, au plus tard dans les deux mois à compter des présentes.

Les parties déclarent que les frais d'électricité seront à la charge de l'acquéreur à compter de l'individualisation du/des compteurs électriques.

C.2.7. Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (art. 1792 - 2270 C. Civ.). 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 avoir invoqué ladite garantie afin de s'assurer de la bonne fin des réparations par suite des infiltrations dans les sous-sols, dont question ci-avant.

C.3. SITUATION ADMINISTRATIVE DES BIENS VENDUS

C.3.1. Urbanisme

C.3.1.1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. A ce sujet, l'acquéreur nous déclare qu'il n'a pas eu l'opportunité de se rendre à la commune pour obtenir ces renseignements complémentaires.

En outre, le(s) notaire(s) attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été

effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

C.3.1.2. Situation existante :

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-après, 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.

- déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **surface de bureaux** (LOT WEST 0.3), de **local technique** (LOT WEST 0.4), de **surface de bureaux** (LOT WEST 1.2), et d'**emplacements de parking** (LOTS P31W-2, P35W-2 à P38W-2, P6W-3 à P13W-3, et P29W-3 à P35W-3).

- déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

- qu'il 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.

- déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis que ceux dont question ci-après 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.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1^{er} dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1 janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

C.3.1.3. Expropriation - Monuments/Sites - Alignement.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

C.3.1.4. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

C.3.1.5. Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

C.3.1.6. Code bruxellois du Logement

Le notaire soussigné informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le 28 juillet 2013.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur belge du 18 juillet 2013 sous la référence 2013031614 (www.moniteur.be).

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 faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, "C.C.N.", rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code ;

- est pourvu (si le bien est loué) dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15 04 2004 arrete prevention incendies bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf))

C.3.2. Droits de préemption

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 sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Le vendeur déclare également qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par le CoBAT.

C.3.3. Statuts administratifs

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, sur base du formulaire et des annexes requises, de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, en date du 24 septembre 2020, stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le 20/08/2020 et concernant le bien sis avenue des Communautés, 110 cadastré 1^{ère} division section A n°151/S, 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 (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone administrative ;*

° *(1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60 approuvé en date du 17/07/1991 ;*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <https://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- ° Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

- ° Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

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

- ° (1) Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

- ° (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 12/11/1956 - modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art. 108bis) et 23/01/2012 (art. 84bis) ;

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

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^{er} 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 :

° La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°60 approuvé en date du 17/07/1991.

8. Autres renseignements :

° Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement ;

° 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 ;

° En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement ;

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

° En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

° Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

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

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

° (1) permis d'urbanisme n°15.147 visant à construire deux immeubles de bureaux (îlot 2), délivré le 25/02/1992 par le Collège des bourgmestre et échevins, octroyé ; le présent permis a été mis en non-valeur le 23/07/1996 ;

° (1) permis d'urbanisme n° 16.155 visant à construire un immeuble de bureaux (îlot 2A - 6.837m2 de bureaux et 172 emplacements de parking couverts) à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/08/1997 (référence : DTR.92.0280/5/B3/ES), délivré le 24/03/1998 par le Collège des bourgmestre et échevins, octroyé ; ayant fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 24/03/2001 ; des documents modificatifs ont été acceptés en date du 21/12/2001 ;

° (1) permis d'urbanisme n°16.156 visant à construire un immeuble de bureaux (îlot 2B - 6.579m2 de bureaux et 161 emplacements de parking couverts) à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 25/08/1997 (référence : DTR.97.1288/1/B3/ES), délivré le 24/03/1998 par le Collège des bourgmestre et échevins, octroyé ; ayant fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 24/03/2001 ;

° (1) permis d'urbanisme n°PU/630.354/2017 visant à modifier le restaurant d'entreprise en un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée de l'immeuble, pour les motifs repris ci-dessus et à condition de se conformer à l'avis du 06/01/2016 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région bruxelloise (M.1992.0280/18/RS/ac), délivré le 21/12/2017 par le Collège des bourgmestre et échevins, octroyé ; le présent permis a été mis en non-valeur ;

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

2. En ce qui concerne :

° La destination urbanistique licite de ce bien : Bureaux

° La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : 2 immeubles de bureaux (Bloc A et Bloc B), répartis sur 9 niveaux (R+6) comme suit :

- 3 niveaux de parking souterrains.
- 1 rez-de-chaussée.
- 5 étages de bureaux.
- Etage technique.

Ilot 2A - 6.837m2 de bureaux et 172 emplacements de parking couverts.

Ilot 2B - 6.579m² de bureaux et 161 emplacements de parking couverts.

° S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 333 emplacements de parking.

° Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations sont données à titre indicatif et ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

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

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

4. Observations complémentaires :

° Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mv@woluwe1200.be - ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 15 - ligne téléphonique n°2 : 02 774 36 56.

Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 24 septembre 2020 ».

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

Le vendeur déclare en outre que le bien vendu 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, à l'exception de ce qui est repris ci-dessus, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C.3.4. Acte de base - copropriété

I. 1.- L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base, étant l'acte de base reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 11 mars 2016, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 (anciennement, cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles) le 18 mars suivant, sous la formalité 51-T-18/03/2016-03711, et l'acte de base modificatif reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 22 mars 2021, en voie de

transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5, et des règlements de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale. L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance pour en avoir reçu une copie et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- L'acquéreur est également subrogé dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

II. Copropriété

1. Conformément à l'article 577-11, paragraphe 2, du Code civil ancien, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 7 janvier 2021, notamment l'état des dépenses, 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 7 janvier 2021. Les parties déclarent en avoir reçu copie ainsi que de ses annexes et dispensent le Notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, l'acquéreur déclare avoir obtenu tous les documents et informations visés à l'article 577-11, paragraphe 1^{er}, du Code civil ancien.

2. L'acquéreur est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11, paragraphe 2, alinéa 1^{er} du Code civil ancien, savoir :

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 par le syndic 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur est 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 de vente et la date des présentes, puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

3. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte en sera établi par les soins du syndic.

4. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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

6. Les créances 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.

7. Tous les frais d'information et de remise de documents visés par l'article 577-11, paragraphes 1 et 2 du Code civil ancien sont à charge du vendeur.

Ce dernier donne son accord au Notaire instrumentant de régler, par prélèvement sur le prix de vente, les arriérés dus à l'association des copropriétaires et mentionnés dans le courrier prévenant du syndic.

L'acquéreur déclare qu'il établira son siège dans le bien présentement acquis.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son siège à l'adresse susindiquée.

L'acquéreur déclare ne pas avoir été informé de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires du 12 février 2021. En conséquence, les charges

extraordinaires découlant des décisions prises au cours de cette assemblée demeureront à charge du vendeur. Le notaire instrumentant en informera le syndic.

Privilège de l'association des copropriétaires :

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27,7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil ancien, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic dans un courrier dont question ci-avant.

8. Citerne à mazout :

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

C.3.5. Environnement - gestion des sols pollués

C.3.5.1. Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien 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).

C.3.5.2. Sols pollués

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par les notaires soussignés de l'Ordonnance datée du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, abrogeant l'Ordonnance du 13 mai 2004 relative à l'assainissement des sols pollués dans la région de Bruxelles-Capitale.

L'acquéreur confirme également avoir été informé avant la signature des présentes du contenu du courrier de Bruxelles Environnement.

L'acquéreur déclare expressément et irrévocablement renoncer à toute action en nullité qu'il pourrait intenter concernant la présente convention sur base de l'Ordonnance précitée.

Le courrier délivré par Bruxelles Environnement en date du 26 octobre 2020 stipule textuellement ce qui suit : « **CATEGORIE : AUCUNE - 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.

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune pollution du sol susceptible d'entraîner un dommage à l'acquéreur ou à un tiers, ou qui pourrait entraîner une obligation d'assainissement, des limitations de jouissance ou toutes autres mesures que les autorités compétentes pourraient établir quant à ce.

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) attire(nt) également l'attention de l'acquéreur sur le fait que le respect des dispositions précitées ne garantit en rien le caractère non pollué du terrain.

Le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le lot privatif présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol ;
2. qu'aucune activité à risque n'est ou n'a été exploitée par ou pour le bénéfice exclusif du lot privatif objet des présentes et qu'aucune activité à risque n'a été exploitée, dans ladite copropriété, par lui, ni pour son compte propre ;
3. 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 ;
4. que le bien ne figure pas au projet d'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante.

C.3.6. Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 entré en vigueur le 1 mai 2001

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales

en cette matière, le vendeur a déclaré que, depuis le 1er mai 2001, il n'a pas effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remettra cependant à l'acquéreur les éléments utiles relatifs aux aménagements qui seront effectués conformément au point C.2.1. dont question ci-avant.

Le vendeur déclare en outre que des travaux concernant l'ensemble de l'immeuble ont été effectués et que le dossier d'intervention ultérieure y relatif est conservé par le syndic de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

C.3.7. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019, entré en vigueur **le 1^{er} juin 2020**.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

C.3.8. Certificats de performance énergétique

Les certificats de performance énergétique relatifs au Bien vendu, portant les numéros T2013530-001 et T20130530-002, ont été établis par Monsieur Grégory Lahoud, pour compte de la société SOCOTEC, en date du 30 mai 2013, mentionnant les codes uniques suivants :

-Pour le bâtiment dit « rue de Bretagne, 22 » :

Code unique numéro T20130530-002

Ce certificat mentionne :

- que la classe énergétique dudit bâtiment est C
- que les émissions annuelles de CO2 dudit bâtiment s'élèvent à 41 Kg CO2/m²/an)

-Pour le bâtiment dit « avenue des communautés, 110 » :

Code unique numéro T20130530-001

Ce certificat mentionne :

- que la classe énergétique dudit bâtiment est C-
- que les émissions annuelles de CO2 dudit bâtiment s'élèvent à 44 Kg CO2/m²/an)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du

bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Les parties déclarent avoir reçu chacune une copie desdits certificats. L'acquéreur déclare que le contenu de ce certificat lui avait été communiqué préalablement à la conclusion de la vente.

C.4. PRIX

La présente vente a été consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de [REDACTED] que le vendeur déclare et reconnaît avoir reçu comme suit :

- [REDACTED] antérieurement à ce jour.

- [REDACTED].

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE faisant double emploi avec toutes autres ayant pu être délivrées pour le même objet.

REGISTRE DES GAGES

Les vendeurs reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Il ressort de la consultation du registre des gages en date du 30 mars 2021 qu'il n'y a aucune inscription audit registre.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Disposition sur le blanchiment d'argent

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du [REDACTED]

[REDACTED]

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.**

D. DECLARATIONS FISCALES

Déclaration pro fisco: Article 46bis: Abattement

Après avoir été dûment informée par le notaire instrumentant de la portée de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrements (région de Bruxelles-Capitale), l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages fiscaux y relatifs.

D.2.1. Restitution (article 212 du Code des
ts d'Enregistrement) :

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

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition et d'un terrain dans les huit ans de la date d'acquisition.

Ensuite le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège susindiqué.

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire(s) et représentant(s) de société au vu de leur carte d'identité.

E.2. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

1/ Les parties déclarent **marquer leur accord sans réserve quant à la passation du présent acte à distance, par voie de vidéoconférence**, conformément à l'article 9, § 3 de la Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

2/ Les parties reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1^{er} alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : *« 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'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »*

F.1. DECLARATIONS DES PARTIES

1. **Exécution** : Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

2. **Prise de connaissance** : Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le seize mars deux mille vingt et un, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

3. **Titre** : La partie acquéreuse déclare que l'expédition des présentes peut lui être envoyée en l'étude des notaires associés Gérard Indekeu et Dimitri Cleenewerck de Crayencour.

L'expédition des présentes est également consultable sur le site du SPF FINANCES via l'application my Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/>.

4. Primes :

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas obtenu une prime de rénovation pouvant entraîner une augmentation du revenu cadastral ;

- qu'il n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral.

L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et 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 parties ont signé avec nous, notaire.

