

V E N T E

Dossier : CVH/21603-24

Répertoire : 793

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le onze juillet,

D'autre part, ci-après dénommés : « l'acquéreur ».

DECLARATIONS PREALABLES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Chaque partie déclare :

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

- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant pour la totalité en pleine propriété, au profit de la communauté existante entre eux :

(référence parcellaire cadastrale : 0422/02/S2P0001)

COMMUNE DE JETTE – troisième division :

Dans une maison d'habitation, sis à front de la **Rue Antoine Baeck 94**, cadastrée selon titre section C, numéro 422/02/S2 pour une superficie de deux ares cinq centiares et actuellement cadastrée section C numéro 422/02/S2P0000 pour une même superficie :

1) Une entité dénommée « le rez-de-chaussée », comprenant : :

a) en propriété privative et exclusive :

un salon, une salle à manger, une cuisine, un WC, une salle de bains, une chambre.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin, avec charge d'entretien. Avec possibilité d'y ériger toutes constructions privatives sur toute sa surface.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent et cinq/millièmes (405/1.000ièmes) indivis dans les parties communes.

2) aux sous-sols : la cave numéro 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-deux millièmes (42/1.000ièmes) indivis dans les parties communes.

Acte de base

Tel que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base, dressé par le notaire Pierre-Paul vander Borcht, le 28 août 1996, transcrit auprès du troisième bureau des hypothèques le 9 septembre suivant volume 12.097 sous le numéro 7.

Revenu cadastral non indexé : cinq cent quatre-vingt-cinq euros (€585,00)

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

Également dénommé : « *le bien vendu* »

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare être propriétaire de

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 30 mars 2016, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

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

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

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

Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

2. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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.

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

3. Contenance

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.

4. Contributions – Impôts

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à trois cent dix-sept euros nonante-trois cent (€317,93). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, 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, inoccupé ou inachevé.

5. Eaux – gaz - électricité

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

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou

à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Les parties déclarent avoir été informées de la disposition de l'Ordonnance du 8 septembre 1994 réglementant la fourniture d'eau alimentaire distribuée par réseau en Région Bruxelloise, en cas de mutation d'un droit réel sur un bien immobilier pourvu d'un branchement au réseau public de distribution d'eau potable.

Les vendeurs et acquéreurs sont tenus d'en avvertir le distributeur dans un délai de quinze jours ouvrables suivant l'acte de mutation.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur restent solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, celles-ci seront solidairement et indivisiblement tenues envers le distributeur.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

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

7. Occupation – Propriété – Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception de loyers.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative.

Les parties déclarent avoir effectué entre elles le décompte des loyers et charges. Dont quittance.

1. État des lieux

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé par l'expert [REDACTÉ] en 2006 lors de la première mise en location. Il n'y a pas eu de véritable état des lieux depuis lors. Il y a eu une intervention de l'expert [REDACTÉ] en vue d'un rachat de mitoyenneté qui ne s'est finalement pas fait. Un état des lieux à la sortie de la locataire précédente était prévue en date du 5 novembre 2014 mais la locataire ne s'est finalement pas présentée à ce rendez-vous. Le vendeur donne ainsi des précisions quant aux informations reprises différemment dans le compromis de vente. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

2. Garantie locative

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucune garantie locative n'a été constituée.

3. Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au(x) locataire(s) ou occupants de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

4. Subrogation

L'acquéreur est subrogé 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.

5. Déclarations du vendeur

a). Pour la période entre la date du # et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

- b). Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.
- c) Le vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs d'incendie.
- d) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux 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.

6. Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 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.

COPROPRIÉTÉ

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire ~~René~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~ville~~ ~~de~~ ~~Genève~~ ~~le~~ ~~17~~ ~~septembre~~ ~~19~~ ~~77~~ ~~sous~~ ~~le~~ ~~no~~ ~~7~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~ville~~ ~~de~~ ~~Genève~~, 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.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien. Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577-11§1 du Code Civil. Les parties déchargent le(s) notaire(s) de toute responsabilité à cet égard.

Le(s) notaire(s) attire(nt) l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

a). Charges communes ordinaires

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

b). Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve.

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

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

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

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé 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 vendeur préalablement à la signature des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

c). Fonds de réserve

Le vendeur déclare qu'aucun fonds de réserve n'a été constituée jusqu'à ce jour.

d). Créances de la copropriété

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

e). Informations

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

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

1. Urbanisme

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.

En outre, les notaires attirent 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, 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.

2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Jette de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Jette, en date du 11 mars 2016, stipule littéralement ce qui suit:

" A) Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : zone mixte ;

- du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : nihil ;

- du permis de lotir : nihil ;

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

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

e) autres renseignements :

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art 333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

- le bien Ne se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement qui gère l'inventaire des sols pollués ;

- notre Administration n'a pas connaissance d'une éventuelle zone à risque d'inondation. Cependant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, par son arrêté du 24 septembre 2010, de désigner Bruxelles Environnement pour l'établissement de cartes des zones inondables et de risque d'inondation ;

- pour plus de renseignements au sujet d'éventuelles taxes qui restent dues, prière de prendre contact avec notre service de Gestion Financière et Comptable (tel : 02/423.13.13/14) ;

- pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.1965, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tel 02/282.72.11 – fax 02/230.02.39 – www.klim-cicc.be).

B) la destination, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (chapitre II – Article 2 – 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que la destination urbanistique régulière des biens (appartement au rez-de-chaussée et appartement au 2^{ème} étage) sont, sauf preuve contraire, la suivante : logement.

Les appartements se trouvent dans une maison de rapport avec 3 unités de logement (1 appartement au rez-de-chaussée, 1 appartement au 1^{er} étage et un appartement au 2^{ème} étage).

Lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donnée à titre indicatif.

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire de Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse suivante : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ce logement à la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'agglomération (A.R. du 21.03.1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Jette (conseil communal du 27 janvier 1961) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

C) Les permis délivrés pour le bien et les infractions dont il serait grevé :

a) en ce qui concerne les infractions :

- Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

b) en ce qui concerne les permis d'urbanisme :

Nous n'avons pas de permis d'urbanisme délivré pour ce bien dans nos dossiers d'archives.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent pas être exhaustives.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec notre service Gestion du Territoire.

c) en ce qui concerne les permis d'environnement :

- Il n'y a pas de permis d'environnement en cours de validité pour le bien. En ce qui concerne les anciens permis, nous vous invitons à venir consulter nos archives (rue Léon Théodor 108, 3^{ème} étage, tous les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 14h00 et le jeudi de 13h00 à 16h00)

- Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule Environnement au 02/422.31.50.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire."

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

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

4. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement**. Il déclare qu'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 #à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, 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.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2. Droit 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 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 l'ordonnance du 19 mars 2009.

3. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment

au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

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 mars 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 cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

4. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès des autres copropriétaires.

5. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, 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 7 janvier 2016 dressé par la [REDACTED] il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par le(s) notaire(s) 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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

6. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements. Ce code du 17 juillet 2003 est entré en vigueur le 1 juillet 2004 et a été modifié par Ordonnance du 11 juillet 2013.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique, ni d'une interdiction à la location tel que visée à l'article 8 dudit Code.

7. Prestation énergétique des bâtiments (PEB)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160113-0000320984-01-6 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur [REDACTED] (numéro d'agrément : [REDACTED]) le 13 janvier 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 94

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

PRIX – QUITTANCE

Dont quittance entière et demeurant

Dispense d'inscription d'office

Après que les notaires aient attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance, qui sont à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

1. Dissimulation

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé 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. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

avec approbation des parties

DISPOSITIONS FINALES

1. Consentement - approbation globale et finale

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

2. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile #et siège respectif susindiqué.

3. Confirmation d'identité

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité et/ou passeport.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base du registre national.

4. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 de la loi de ventôse libellé comme suit : «*Les actes sont reçus par un ou plusieurs notaires. Hormis les cas où la désignation du notaire est prévue par voie de justice, chaque partie a le libre choix d'un notaire. Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* », les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le(s) notaire(s) instrumentant.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les parties reconnaissent,
ceux-ci ont signé avec nous, Notaires

(Suivent les signatures)

Droit de cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration par les ~~Notaires~~

~~Notaires~~