

SC/2160870

2016/17489

Droit d'écriture	Fédéral	50,00 €
Enregistrement acte	Fédéral	
Enregistrement annexes	Fédéral	0,00 €

VENTE

L'an deux mil seize.

Le vingt-et-un septembre.

Devant Nous, **Valérie BRUYAUX**, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée «Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME - Valérie BRUYAUX», ou « NOTABEL, Notaires Associés », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5, TVA BE 0469.948.271 RPM Bruxelles.

et à l'intervention de **Laetitia HAÏEZ**, Notaire à Jauche.

ONT COMPARU:

Ci-après invariablement dénommée "**le vendeur**".

Ci-après invariablement dénommés "**l'acquéreur**".

Les comparants sont également ci-après qualifiés individuellement « **partie** » et ensemble « **parties** ».

DECLARATIONS PREALABLES**1. DECLARATIONS DES PARTIES**

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 non clôturée 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**Logement familial**

Pas d'application.

Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Insaisissabilité

Partie venderesse

La partie venderesse déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

La partie acquéreuse

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

CONVENTION :

Le vendeur vend 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 ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'IXELLES – quatrième division

Dans une maison avec annexes sise **rue Lens 12**, contenant en superficie d'après titre un arc quatre-vingt-six centiares, cadastré selon extrait cadastral récent section B, numéro 0199P31P0007, pour une contenance de un arc quatre-vingt-neuf centiares.

1. L'appartement-duplex dénommé "appartement A0-2" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : un séjour et une salle de douche avec WC, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la cour.

* au niveau du premier étage : un séjour et une salle de douche avec WC.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante-six/millièmes (146/1.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

2. La cave "C1" sise au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

Ci-après dénommé : "**le(s) bien(s) (vendu(s))**".

Acte de base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base de l'immeuble dressé par le notaire Olivier de Clippele, à Bruxelles, le 31 janvier 2006, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 51-T-07/02/06-1767.

Revenu cadastral non indexé: quatre cent cinquante-six euros (456,00 €).

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

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

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation et l'éventuel combustible dans la citerne à mazout.

Contrats de raccordement

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.

Origine de propriété

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Situation hypothécaire

Le vendeur déclare ne **pas** avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

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

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 15 juillet 2016, 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.

A ce sujet, l'acquéreur a détecté dans la cave privative une odeur de gaz. Le vendeur s'engage à prendre à sa charge tous les frais liés à la résolution de ce problème pour autant que ce problème soit relié à sa partie privative.

A cet effet, une somme de cinq cents euros (500,00 €) restera bloquée en l'étude du notaire instrumentant afin de garantir les obligations du vendeur. Cette somme sera libérée (en tout ou partie) à qui de droit et ce moyennant l'accord des deux parties.

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 en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur ne pourra jamais se dispenser de la garantie des vices cachés s'il est de mauvaise foi.

Le vendeur déclare que les meubles meublants font partie intégrale du prix de vente.

2. 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 ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

3. 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 vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoratoires au droit commun relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

4. Conditions spéciales

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.

5. 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.

6. 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.

Le Notaire soussigné attire l'attention du vendeur sur le fait qu'il reste tenu, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours. L'acquéreur paiera, 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.

A ce sujet, le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour à titre forfaitaire et transactionnel de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à cent quatre euros quatre-vingt-six cents (104,86€). 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, de pavement, d'équipements, de trottoirs ou égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

7. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements à l'eau, au gaz, à l'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.

L'acquéreur informera ces services du transfert des abonnements dans la quinzaine de son entrée en jouissance.

L'acquéreur ne sera cependant nullement tenu de reprendre les dettes éventuelles liées à ces compteurs qui datent d'avant ce jour. L'acquéreur pourra résilier lesdits contrats s'il le souhaite à compter de ce jour à ses propres frais.

8. 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.

9. Occupation – Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

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

Pour le studio L1 :

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la perception des loyers, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions locatives. A ce sujet, le vendeur confirme que loyer actuel est de 710,00 euros. Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer du mois en cours, à savoir : 213,00 €.

- Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'il n'a jamais été dressé d'état des lieux d'entrée.

- Garantie locative :

Une garantie en espèces de 800,00 euros a été payée au vendeur et est remise ce jour à l'acquéreur, qui en donne quittance.

- Engagements et déclarations du vendeur

1) Le vendeur s'engage à avertir l'acquéreur de tout congé donné par un locataire dans les huit jours de la réception de tout écrit le constatant.

2) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns 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 1er janvier 2007. L'acquéreur supportera les conséquences de l'enregistrement du bail par le vendeur entre la date de signature des présentes et la signature de l'acte authentique de vente, sans recours contre le vendeur. 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.

Pour le studio L2

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

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque.

COPROPRIETE

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 31 janvier 2006 par le notaire Olivier de Clippele, 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.

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.

2. Renseignements transmis par le syndic

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le Notaire Valérie BRUYAUX, soussigné, a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 19 juillet 2016, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic n'a pas donné de suite à cette lettre.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par les Notaires soussignés sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

1. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour étant donné qu'il aura la jouissance des parties communes à compter de ce jour. Les charges ordinaires seront supportées par l'acquéreur au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

2. 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 ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à ce jour;
2. les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour ;
3. les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à ce jour ;
4. les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à ce jour.

Par « date d'exigibilité », les parties entendent le premier jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

L'acquéreur déclare que les coûts, frais et dettes dont question ci-dessus et plus amplement décrits dans les renseignements fournis par le syndic lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente.

3. Fonds de réserve

L'acquéreur supporte les charges extraordinaires et les appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion du compromis de vente intervenue le 15 juillet 2016 et la passation du présent acte authentique s'il disposait d'une procuration pour y assister, et s'il lui a été communiqué préalablement les lieu, jour et heure de l'assemblée générale des copropriétaires et l'ordre du jour.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale des copropriétaires ne s'est tenue depuis la signature du compromis de vente.

4. Propriété du fonds de réserve et de roulement

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 et est donc réputée comprise dans le prix de vente ci-après stipulé.

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

L'acquéreur devra reconstituer entre les mains du syndic la quote-part du bien vendu dans le fonds de roulement, telle que cette quote-part s'établit à la date du présent acte.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après le 15 juillet 2016 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.

5. 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 aux parties communes
- 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 conserve son domicile actuel

Le vendeur déclare qu'il conserve son domicile actuel

6. Convention entre parties - contribution à la dette

Les parties seront tenues d'informer la gérance du transfert de propriété dans les huit jours de l'acte authentique, ainsi que de régler directement avec elle toutes les questions relatives à la copropriété.

7. Mandat

Toutes les parties acquéreuses aux présentes se donnent mutuellement mandat avec pouvoir d'agir chacun séparément, aux fins d'assister à toutes assemblées de copropriété, prendre part aux délibérations et aux votes ainsi que de prendre toutes décisions concernant la copropriété dont question ci-dessus et signer tous actes ou procurations à cette fin avec pouvoir de substitution si nécessaire.

URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION - CITERNE A MAZOUT

1. Urbanisme

1. Généralités

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

2. Lettre de la commune (art. 99, 275 et 280 du CoBAT)

Les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Ixelles en date du 13 septembre 2016, conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après COBAT), stipulent littéralement ce qui suit:

« 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Disposition réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1 La destination prévue par ces dispositions réglementaires :

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001)

- zone d'habitation.

1.2 Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001) ;
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G. R.B.C du 21 novembre 2006) ;
- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

1.3.L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

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

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé sis 27, rue Lens – Anciennes écuries de l'hôtel Solvay et du jardin à l'arrière de l'immeuble (l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 avril 1999).

Le bien est situé dans la zone tampon d'un bien inscrit par l'Unesco sur la liste du Patrimoine Mondial (Hôtel Solvay, construit par l'architecte Victor Horta, sis 224, avenue Louise).

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée.

1.7. Un plan d'alignement :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement en vigueur sur la voirie longeant le bien.

1.8. Autres renseignements :

Le bien est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

2. RENSEIGNEMENTS SPECIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme :

Le bien a fait l'objet de permis :

- n°404 de 1929 pour surélever l'immeuble.

2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

- Preuves datées d'avant le 1^{er} décembre 1993 :

+ Affiche de vente publique de 1959

+ Courrier d'affectation du 07 juillet 2016

L'immeuble est composé de 2 unités de logement réparti comme suit :

- Rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^e et 3^e étages : un logement
- 4^e étage : un logement

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

Nous attirons votre attention sur la façade du 3^e et 4^e étages avant qui ne correspond pas à l'élévation du permis de bâtir n°404 de 1929 (dont une copie est jointe au présent document).

Deux fenêtres ont été murées.

Cette modification aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Le cas échéant, il y aura lieu, soit de remettre les lieux en pristin état soit, d'introduire une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme afin d'éventuellement régulariser la situation.

Dans le cas où une visite de contrôle serait effectuée et qu'une infraction est constatée, nous serons dans l'obligation de dresser un Procès-Verbal d'infraction en urbanisme, dont l'original sera transmis au Parquet du Procureur du Roi et au Fonctionnaire Sanctionnateur qui statueront.»

Les parties déclarent avoir reçu une copie et une explication de ces renseignements.

3. 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'un appartement duplex scindé en deux studios**. 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 à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, 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, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, 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.

4. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités - 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 un d'un tiers.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

2. Droit de préemption

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

Financement par le Fonds du Logement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas été l'objet d'un financement par le Fonds du Logement ou autre organisme bénéficiant d'un droit de préemption.

Droit de préemption (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire COBAT)

Après avoir consulté le 13 septembre 2016 le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le notaire soussigné confirme que le bien vendu n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

3. Permis d'environnement – Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur 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'a pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

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 20 mai 2016, 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 :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	214444 B 0199 P 031 00
Adresse(s)	Rue Lens 12, 1050 Bruxelles
Classe de sensibilité	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie	Aucune	La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol
-----------	--------	---

Obligations

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol.

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance
----------	--

(...) »

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

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

4. Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient **pas** de citerne à mazout.

L'acquéreur reconnaît être informé sur l'existence du site www.informazout.be lui permettant de vérifier la législation et les normes en vigueur.

5. Situation administrative du bien - réglementation fédérale.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve **pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - CICC
INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CODE DU LOGEMENT**

1. Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 (entré en vigueur le 1^{er} mai 2001) imposant notamment la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière **positive** et a remis ce jour ledit dossier.

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 du syndic ou de l'association des copropriétaires.

2. Certification de performance énergétique.

Un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro de certificat 20160524-000340242-01-0 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Madame Aurélie Flament le 17 juin 2016. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G

- émissions annuelles de CO2 : 150 et 156

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.

Ce certificat n'a pour l'acquéreur qu'une valeur indicative.

3. Contrôle de l'installation électrique

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 23 mai 2016 dressé par Certinergie, il a été constaté que l'installation ne **satisfaisait pas** aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur est dès lors tenu :

- de transmettre son identité complète ainsi qu'une copie de l'acte authentique à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal par le même organisme dans les 12 mois à dater du 23 mai 2016. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.
- faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé de son choix dans les 12 mois à dater du 23 mai 2016 pour constater la conformité de l'installation.

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que s'il ne remplit pas ses obligations :

- le Ministère de l'Energie en sera informé et des sanctions pénales peuvent être prononcées, indépendamment de toute amende, dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés.
- les compagnies d'assurances pourraient refuser leur intervention en cas de sinistre.
- 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'attention de l'acquéreur 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 de la dernière visite de contrôle.

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

4. Code bruxellois du Logement (ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013).

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement (CBL) qui est entré en vigueur le 28 juillet 2013 lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements *donnés en location*.

Le Code Bruxellois du Logement qui précise notamment :

- que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires (art 5 CBL), sous peine : a) d'interdiction de continuer de proposer à la location, de mettre en location ou de faire occuper le logement (art 8 CBL) ; b) le cas échéant, d'une amende administrative (art 10 CBL) ; c) le cas échéant, de voir le logement faire l'objet d'une gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale (art 15 à 19 CBL) ;
- qu'un logement frappé par l'interdiction dont question ci-avant ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur ait obtenu une attestation de contrôle de conformité, délivrée par le Service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- qu'un logement inoccupé peut faire l'objet d'un droit de gestion publique (art 15 CBL), le maintien de cette inoccupation constituant, quant à lui, une infraction administrative (art 20 CBL) donnant lieu à des amendes (dont le paiement peut être garanti par un hypothèque légale sur le logement objet de l'infraction) ;

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu :

- 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 ;
- 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 » ;

5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur la nécessité qu'il vérifie sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence et le tracé de câbles, conduites et canalisations situées dans le sous-sol du bien vendu.

Le notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

La partie acquéreuse dispense formellement la partie vendeuse et le notaire de toutes informations complémentaires à cet égard.

PRIMES

1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît que le Notaire a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

Les informations concernant ces primes sont disponibles sur le site www.bruxelles.irisnet.be

2. Informations destinées au vendeur

Interrogé par le notaire, le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une prime ou aide régionale relative au bien vendu.

PRIX – QUITTANCE

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de

Présentement,
quitte entière et définitive.

étant la totalité du prix; dont

ORIGINE DES FONDS

Pour satisfaire aux dispositions de la loi antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quitte a été donnée au présent acte, sont payés :

- Pour la totalité du prix de vente et les frais d'acte ont été payés au moyen d'un virement sur le compte numéro du notaire instrumentant et provenant des comptes numéro

Dispense d'inscription d'office

Après que le notaire ait 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 droits, frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur en ce compris la TVA sur les honoraires et frais notariaux, à l'exception des frais liés à la délivrance du bien, qui restent à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

1. ARTICLE 203 AL. 1ER DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné lui a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du code des droits d'enregistrement (ci-après cde), 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. "

2. DECLARATIONS CONCERNANT L'ACQUEREUR

2.1. Droits d'enregistrement

En application de l'article 184bis du Code des droits de l'enregistrement, les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement ou amende n'ont pas été acquittés.

2.2. Abattement

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

Il déclare à ce propos :

- ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du bien immeuble qui l'empêche actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

3. DECLARATIONS CONCERNANT LE VENDEUR

3.1. Restitution

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

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

3.2. Abattement par voie de restitution

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

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

3.3. Taxation sur les plus-values – information

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

3.4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellé par le notaire le vendeur a déclaré :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ; ni d'une unité TVA ;
- ne pas être un assujetti TVA établi à l'étranger ayant fait désigner un représentant responsable en Belgique ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

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. Election de domicile

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

3. Réception du projet d'acte

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

4. Confirmation d'identité

Le notaire soussigné certifie :

- l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national ;
- conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

5. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) les ont valablement informés sur les droits, obligations et

charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés de façon impartiale.

6. Envoi pièces et restitution

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante :

Au domicile actuel de l'acquéreur

et de restituer le trop perçu des frais de transcription à son compte

Droit d'écriture

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

DONT ACTE.

Passé et signé, à Bruxelles.

Date que dessus.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte et de ses annexes, ce que les parties reconnaissent, ceux-ci ont signé avec nous, notaires.

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Valérie BRUYAUX à Bruxelles le 21-09-2016, répertoire 2016/17489

Rôle(s): 13 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES5-AA le DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE (12-10-2016)

Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 18257

Droits perçus:

Référence STIPAD: SJRZ-2016-DD-01786778

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Valérie BRUYAUX à Bruxelles le 21-09-2016, répertoire 2016/17489

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 5
Le trente septembre deux mille seize (30-09-2016)

Réf. : 51-T-30/09/2016-11543

Le conservateur des hypothèques

Montant: cent nonante-cinq euros dix-sept cents (€
195,17)

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 192,92
Total	€ 195,17

A verser sur le compte du bureau
IBAN * - BIC

Pour Expedition conforme

