

V.19.2

LD/10407
RÉPERTOIRE N° 10726
VENTE

DATE : LE 21/03/2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

Le vingt et un mars

Par devant Nous, Maître François **DHONT**, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode

ONT COMPARU :

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

Non modifié à ce jour.

D'UNE PART, ci-après dénommés (ensemble) : « ~~le vendeur~~ » ;

ET :

A.2. ~~PARTIE ACQUEREUSE~~

D'AUTRE PART, ci-après dénommé (e) (s) (ensemble) : « ~~l'acquéreur~~ », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. ~~DECLARATIONS DES PARTIES~~

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- 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) ;

PREMIER RÔLE

- 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 ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

B.2.1. Logement familial

Pas applicable.

B.2.2. Insaisissabilité

B.2.2.1. Le vendeur

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

B.2.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur 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.

C CONVENTION

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE / deuxième division :

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENTIE VALKO » sis RUE SAXE COBOURG, 6/8A, cadastré suivant titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 470/Z/9 pour une superficie de deux ares dix centiares (2a 10ca) :

L'APPARTEMENT dénommé « APPARTEMENT J » sis au quatrième étage droite, (à droite en regardant l'immeuble de la rue), comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall, living, chambre, bureau, salle de bains, WC, cuisine, ainsi que deux caves désignées avec la lettre J au sous-sol.

- en copropriété et indivision forcée : septante-neuf millièmes des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 470Z9 P0009

Revenu cadastral : neuf cent dix-huit euros (918,00 €).

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Bert VALKENIERS, à Tienen, le quatorze août deux mille treize, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la référence 48-T-26/08/2013-05865.

Egalement dénommé : « le(s) bien(s) vendu(s) »

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

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

C.2. ORIGINE DE PROPRIETE

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

C.3. MOBILIER

Outre les biens immeubles par incorporation, le bien prédécrit est vendu sans les objets mobiliers le garnissant, que le vendeur aura évacués avant la signature des présentes.

C.4. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Pas applicable.

D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

D.1. Situation hypothécaire – registre des gages

La vente est faite pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en

totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait le jour de la conclusion de la convention sous seing privé, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

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

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83, 14° du Code de Droit Economique).

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvaient ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien a été mis en état de propreté.

D.3. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

D.4. 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 vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété 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.

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 lesdits sta-

tuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

D.5. Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

D.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 vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de six cent nonante-huit euros vingt-quatre cents (€ 698,24) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de cette année. Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter à première demande.

D.7. 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 aux statuts de copropriété. 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.

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

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

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

D.9. 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. 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 auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

E STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

E.1. Statuts de copropriété

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par les statuts de copropriété, contenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

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, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à 3.94 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

E.2. Informations

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic étant la société BE SYNDIC, à 1040 Etterbeek, Avenue des Volontaires 88, le 27/02/2023 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que **le syndic a répondu** par courrier daté du 17/03/2023. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

E.3. Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien de citerne à mazout commune, et que le chauffage est individuel au gaz.

E.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, 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 3.94 du Code civil.

E.4.1. Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic ou par les parties de commun accord.

E.4.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 3.94, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

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

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

* 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 par le syndic postérieurement à cette date ;

* 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 par le syndic postérieurement à cette date.

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

E.4.3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le/les fonds de réserve de l'immeuble restent appartenir à l'association des copropriétaires.

Les parties déclarent que cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

E.4.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété 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.

E.4.5. Assemblée générale future

Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le jour de la conclusion de la vente et ce jour seront pour le compte exclusif de l'acquéreur.

Il reconnaît avoir reçu une procuration pour y assister et avoir été informé de l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de l'assemblée générale.

E.5. 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 3.94/1 du Code civil, le vendeur marque son accord sur le fait que le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés des charges couverts par ce privilège, qui lui a été communiqué par le syndic sauf, s'il dispose d'une attestation du syndic relatant que par suite du paiement de ce montant par le copropriétaire sortant, celui n'est plus redevable de quoique que ce soit à l'association des copropriétaires

E.6. Adresses des parties

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

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à son adresse actuelle.

F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

F.1. Urbanisme

F.1.1. 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. Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

F.1.2. Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que les notaires ne puissent être tenus de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

F.1.3. 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 de *logement*, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui sera éventuellement précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledits article.

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 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

F.1.4. Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède, le vendeur a demandé à l'administration communale compétente les renseignements urbanistiques visés à l'article 275 et 276/1 du COBAT, en annexant à la demande le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune Saint-Josse-ten-Noode, du 17/10/2022, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 03/10/2022 concernant le bien sis Rue Saxe-Cobourg 8, 4^{ème} étage droit, cadastré 21572130470/002009, 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 réglementaires régionales 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 zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant ;*

- *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).*

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> •

...

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

...

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) —A.G. 30/04/2009;*

...

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- *(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;*

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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be •*

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles;
- (1) Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);
- (1) Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua:

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme I permis d'environnement :

N° de dossier	Date	Objet
URB/3621/	29/12/1888	construction intérieur
URB/8023/	25/02/1910	annexe
URB/13407/	09/06/1939	immeuble
URB/19894/	24/02/2015	changer l'affectation d'un commerce en logement

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 : logement.
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : Appartement 4ème étage droite : hall d'entrée, sàm, chambre, bureau, sdb, wc, cuisine avec petit balcon.

...

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

Observations complémentaires :

Le bureau a été transformé en chambre à coucher. Cette modification ne constitue cependant pas une infraction urbanistique, mais la dimension de la pièce n'est pas conforme aux normes d'habitabilité actuelles (9 m' minimum pour la deuxième chambre à coucher). »

G.1.5. Expropriation – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

G.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie 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.

G.1.7. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- * n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- * n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- * est 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 ».

G.1.8. Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier 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 pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

G.1.9. Division – Lotissement

Pas applicable.

F.2. Droits de préemption

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

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

F.3. Environnement – gestion des sols pollués

F.3.1. 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).

F.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

F.3.2.1. Situation du bien – attestation de sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 09/02/2023 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* »

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

G.3.2.2. Informations supplémentaires

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles 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 sur le terrain objet des présentes conventions.

F.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 03/10/2022 et valable jusqu'au 03/10/2032 portant le numéro 20221003-0000511976-01-3 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par TSIMOPOULOS Stephane. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique E+
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 215
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 42

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

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

F.5. Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation ;

L'acquéreur avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

F.6. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

G AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

G.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

G.2. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 06/04/2015, la société Electotest a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original du procès-verbal.

H PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de

Cette somme est payable comme suit :

* antérieurement aux présentes une somme de à titre de garantie.

Cette somme est convertie ce jour en un acompte sur le prix.

* le solde, soit est payé ce jour par virement bancaire du compte du notaire instrumentant.

Dont quittance faisant double emploi avec toutes celles données antérieurement pour le même objet.

~~ATTESTATION DE L'ORIGINE DES FONDS~~

Le notaire DHONT atteste que le paiement qu'il a constaté, a été effectué par le débit du compte numéro B.

~~DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE~~

Sous la réserve, le cas échéant du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensé par le vendeur, de prendre quelque inscription d'office que ce soit, lors de la transcription des présentes.

I FRAIS

I.1. A charge de l'acquéreur

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.

I.2. A charge du vendeur

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

* lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;

- * attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- * attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- * attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- * détecteurs de fumée ;
- * certificat(s) de performance énergétique ;
- * renseignements urbanistiques ;
- * documents cadastraux ;
- * attestation « as-built » ;
- * mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- * lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- * établissement du DIU ;
- * copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

I.3. DECLARATIONS SUR L'HONNEUR RELATIVES AU TARIF AVANTAGEUX POUR L'ACHAT OU LE FINANCEMENT D'UNE HABITATION PROPRE UNIQUE

Les acquéreurs déclarent sur l'honneur qu'ils ne possèdent à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

J DECLARATIONS FISCALES

J.1. LE VENDEUR :

J.1.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

J.1.2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement):

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

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

Les vendeurs soussignés demandent la restitution de l'abattement des droits d'enregistrement, en application de l'article 46bis et de l'article 212bis du Code de l'enregistrement.

1. Les soussignés déclarent avoir acquis le bien ci-après décrit, pour le prix de **COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE- deuxième division**

Une maison d'habitation sur et avec terrain, située à front de la rue des Deux Tours, où la maison est cotée sous le numéro 37, ayant d'après titre un développement de

façade de cinq mètres vingt-cinq centimètres et une superficie d'un are soixante-deux centiares, cadastrée suivant titre et suivant extrait de la matrice cadastrale récent, section B numéro 80D5 P0000 pour un are soixante-cinq centiares.

Revenu cadastral non indexé : 818 euros.

Aux termes de l'acte reçu par le notaire François Dhont, soussigné, le 24/03/2022, enregistré 14 rôles, 0 renvois, au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques de Bruxelles 1, le 01/04/2022, référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 6579. Droits perçus:

2. Les vendeurs soussignés déclarent que :

a) aux termes du présent acte les vendeurs soussignés ont vendu le bien qui empêchait l'application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement par suite du non-accomplissement de la condition prévue à cet effet à l'alinéa 5, 1°, de cet article.

3. Les soussignés déclarent qu'ils ont établi leur résidence principale dans le bien acquis dont question au point 1. en date du 03/03/2022.

Les soussignés s'engagent à maintenir leur résidence principale dans l'immeuble acquis dont question au point 1. pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction est demandée.

Les soussignés déclarent qu'ils ne demanderont à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'aliénation est reçu.

4. En conséquence et en application de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement, les soussignés demandent la restitution des droits qui ont été perçus sur l'acquisition visée au point 1. au-delà du montant qui aurait été dû en application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, soit la somme de

J.2. L'ACQUEREUR

J.2.1. Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare pour ce qui la concerne :

1. qu'il n'est pas propriétaire, seul ou avec ses éventuels co-acquéreurs, pour la totalité en pleine propriété, d'un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, sis en Belgique ou à l'étranger (la possession d'un terrain à bâtir ne fait pas obstacle à l'abattement) ;

2. qu'il s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble dans les deux ans soit de la date de l'enregistrement des présentes s'il a lieu dans le délai prévu à cet effet, soit dans les deux ans de la date limite pour la présentation à

l'enregistrement des présentes, si la présente convention est présentée à l'enregistrement après l'expiration du délai prévu à cet effet ;

3. qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans ledit bien ;

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 EUR. pour une habitation construite et 250.000 EUR pour un terrain à bâtir.

L'acquéreur nous déclare :

- avoir été informé qu'il ne pourra bénéficier de cet abattement que s'il renonce, pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé ou l'année au cours de laquelle l'acte a reçu date certaine vis-à-vis des tiers, à demander les réductions d'impôts régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- avoir été informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- avoir été informé que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- avoir été informé que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

Pour l'application dudit article du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur sollicite donc l'abattement sur la 1^{ère} tranche de prix jusqu'à concurrence maximale de 175.000 €.

J.3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

J.4. Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

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

J.5. Droit d'écriture

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €)

J.6. Valeur vénale et dissimulation

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement.

K DISPOSITIONS FINALES

K.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif susindiqué.

K.2. CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire instrumentant confirme l'identité des parties établie au vu de leurs cartes d'identité, conformément à l'article 11 de la Loi de Ventôse.

Pour satisfaire aux obligations imposées par l'article 139 de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant confirme également les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties au vu des carte d'identité, livret de mariage, registre national ou passeport.

Les numéros de registre national sont repris avec l'accord exprès des parties.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée des personnes morales comparissant aux présentes.

K.3. ENVOI DES PIECES.

L'original de l'acte sera conservé cinquante (50) ans par l'étude du notaire instrumentant.

Les comparants ont été informés de la possibilité de consulter la version numérique de l'acte sur le site : www.naban.be

Le notaire instrumentant précise aux comparants que cette version a un caractère authentique et dès lors la même force probante qu'une expédition envoyée par courrier ordinaire.

Les comparants déclarent s'en satisfaire.

Les comparants déclarent avoir été informés que le notaire instrumentant leur délivrera une expédition de l'acte par courrier ordinaire, à première demande.

La délivrance de la première expédition se fera sans frais.

K.4. 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.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'Etude,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 09/03/2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement et le bien comprendre et qu'ils n'en demandent pas la lecture intégrale.

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 comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 10726, passé le 21 mars 2023

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix-huit rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 le 31 mars 2023
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5500.
Droits perçus:
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 le 29 mars 2023
Réf. 48-T-29/03/2023-01640.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)