

Charles HUYLEBROUCK
Notaire-Notaris-Notary

DOSSIER N°1552236
ACTE DE VENTE (MUTATIF)
RÉPERTOIRE N°2019/
ANNEXES : NON
ABATTEMENT : NON

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le cinq septembre

Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck, société notariale », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24/8, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0688.925.375.
A Bruxelles, en l'Étude.

ONT COMPARU :



**CHARLES
HUYLEBROUCK
NOTAIRE**

SCPRL-RPM
TVA-BTW BE
0688.925.375

BD DU REGENT,
24/8
1000 BRUXELLES

Ci-après dénommée « **LE VENDEUR** ».
D'AUTRE PART

DECLARATIONS PREALABLES :

DECLARATION 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 d'un 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) ;
- 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 ;

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU :

Logement familial :

Pas d'application.

Intervention des donateurs

Pas d'application.

Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)

Les acquéreurs ont été informés par les notaires soussignés du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle pourrait ne pas s'appliquer l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

CONVENTION :

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

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE D'ANDERLECHT / première division :

Une maison d'habitation située front de la **RUE DU SOUVENIR, 78**, où elle présente un développement de façade de cinq mètres (5m), cadastrée suivant titre section A numéro 511/E/2 pour une superficie de un are dix centiares (1a 10ca), et actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0511/00E2P0000 pour une superficie de un are dix centiares (1a 10ca).

Revenu cadastral non indexé : cinq cent nonante-sept euros (597.00 €).

Ci-après dénommée « **LE BIEN VENDU** »

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

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

OBJETS COMPRIS – NON COMPRIS DANS LA VENTE :

À défaut d'exclusion expresse et écrite, les parties conviennent que font notamment partie intégrante de la présente vente l'ensemble des éléments de cuisine et salle de bains équipée (meubles et appareils), ainsi que tous autres meubles meublants et appareils sanitaires immobilisés par destination ou incorporation, de distribution d'eau et d'électricité, et toute installation de chauffage central se trouvant dans l'habitation (évier, lavabo, douche/baignoire, WC, interrupteurs et prises électriques, appareils d'éclairage extérieur et dûment immobilisés, cave et chaudière de chauffage central, « boiler », ou tout autre système de production d'eau chaude, radiateurs, appareils de régulations, et cætera ...), cette liste n'étant qu'énonciative et non limitative.

EAU – GAZ – ELECTRICITE :

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



ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.
L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance auprès du fournisseur de son choix.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :

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

I) ÉTAT DU BIEN :

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

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

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

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiantе.

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). 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.

II) CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES :

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions 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 titre de propriété du vendeur à savoir : l'acte reçu par les Notaires Stanislas MICHEL, à Molenbeek-Saint-Jean, et Roland REGOUT, à Bruxelles, le trente juin mil neuf cent septante. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans son titre de propriété, 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.

III) 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.

IV) CONTRIBUTIONS – IMPOTS :

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme forfaitaire de cent septante-neuf euros septante-huit cents (€ 179,78), représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

V) ASSURANCES :

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie. Il maintiendra ce contrat en vigueur tel quel jusque et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois après la signature des présentes, dont question ci-après.

L'acquéreur fera, à compter de ce jour, son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et autres risques et prendra toutes dispositions utiles à ce sujet, sans intervention du vendeur, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit : « *En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.*

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

VI) OCCUPATION - PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE :

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

L'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession effective.

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

VII) SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU :

A) URBANISME :

GENERALITES :

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques



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

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

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 ladite description telle que portée 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 le notaire ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

SITUATION EXISTANTE :

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'**HABITATION**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qu'il sera précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 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 lesdits articles.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

En suite de ce qui précède, le vendeur a requis le Notaire HUYLEBROUCK de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Anderlecht, le 15 mars 2019, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, datées du 15 mars 2019, ci-après littéralement reprises :

« Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

1. En ce qui concerne la localisation :

*Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone d'habitation**.*

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité - le solde des superficies de bureaux et d'activité 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 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zone (RRUZ).
- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zones (RCUS ou RCUZ) suivants :
 - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'antennes paraboliques extérieures
 - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'une terrasse, d'un étalage de marchandise, d'une rôtissoire et d'un distributeur sur l'espace public

Les prescriptions du PRAS et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien est situé en zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s)

classé(s) : 1. -Adresse : PLACE DU REPOS

-Date AGI : 09-03-1995

-N° de dossier : 2003-0027

-Commune : ANDERLECHT

-Dénomination : Parc Forestier

-Date AG2: 03-07-1997

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et



artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;
- 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 ;
- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.
- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml
- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date ¹
Demande de permis d'urbanisme n° F18137-PII	construire une maison	Délivrer

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

N.B. : au moment de rédiger ces renseignements urbanistiques, nous n'avons pas pu disposer de ces archives.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment à front de rue	R+I+combles	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment à front de rue	Tout le bâtiment	Logement	1	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 1.

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

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

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

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

A notre connaissance, aucune mise à jour des plans n'est nécessaire.

Observations complémentaires.

- **Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**
- *Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.*
- *Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.*
- *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.*
- *Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme. »*

Copie dudit courrier a été remis à l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît.

EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE :

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

IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ

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

ZONES INONDABLES

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 5 février 2019 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

En outre, le vendeur déclare, à sa connaissance, que le bien vendu n'a jamais été inondé.

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

B) CODE DU LOGEMENT :

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



donnés en location.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

C) DIVISION - LOTISSEMENT

Pas d'application.

D) DROITS DE PREEMPTION :

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

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

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

E) ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :

PERMIS :

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU 5 MARS 2009 :

(liste est disponible sur le site Internet www.ibgebim.be, dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

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

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 6 février 2019 et mentionnant les informations

détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « **Aucune catégorie : 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.

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) ATTESTATION DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20181212-0000540687-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par ARPINO Angus le 12 décembre 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 109

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

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

G) CONDUITES SOUTERRAINES :

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

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien prédécrit pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;
- qu'il incombe à l'acquéreur de vérifier cet état de fait via le site www.klim-cicc.be;
- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;
- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;
- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

A ce sujet, le notaire soussigné a interrogé la société FLUXYS le 5 avril 2019 ; laquelle a répondu le 9 avril 2019 suivant, qu'elle ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel dans le bien prédécrit.

H) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR :

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.

I) CONTROLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE :

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



l'obligation :

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

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

VIII) REGISTRE DES GAGES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières, relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes.

A cet égard, le vendeur déclare 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.
- les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

IX) PRIX :



X) FRAIS :

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





DISPOSITIONS FINALES :

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

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

ÉLECTION DE DOMICILE :

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

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :

Conformément à l'article 11 de la loi Organique, le Notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires.

Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire le Notaire soussigné certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :

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

- de l'article 203 du code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

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

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.
Le vendeur a déclaré être assujéti à la T.V.A. sous le numéro BE0408.490.457.

DÉCLARATIONS :

1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle des droits d'enregistrement en application de l'article 212, alinéa premier du Code des droits d'enregistrement (revente endéans les deux ans de l'acquisition).

2.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de l'abattement par restitution en application de l'article 212bis du code des droits d'enregistrement.

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

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas servi à des fins professionnelles.

4.- L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence :

- des primes accordées lors de l'achat, la construction, transformation et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.
- de la réduction du précompte immobilier pour les familles nombreuses;
- de la contribution par certaines communes dans les crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le Notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

5.- En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

6.- Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

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

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

DÉCLARATION PRO FISCO :

ABATTEMENT

Chacune des personnes visées par le vocable « 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.

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement, étant donné qu'il est propriétaire d'autres biens immobiliers destinés à l'habitation.



DROIT D'ECRITURE :

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

DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte avant la signature des présentes et qu'elles ont pu l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaire.