

Vente

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le quinze décembre

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145 F.

Par devant Nous, Frederic Convant - Notalex, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société « NOTALEX » SRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145F.

Ci-après invariablement dénommés « l'acquéreur ».

I. DECLARATIONS PREALABLES

A. 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 ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.
- qu'il n'a pas conféré une hypothèque sur le bien vendu entre la signature du compromis de vente et le présent acte et qu'il n'a pas connaissance d'une procédure de saisie, faillite, règlement collectif des dettes ou aucune autre procédure d'insolvabilité qui peut concerner le bien.

Il déclare également ne pas avoir signé de mandat hypothécaire sur le bien vendu ou un ordre irrévocable de transfert du prix de vente en faveur d'un organisme financier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas 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. DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

B.1. LOGEMENT FAMILIAL

Non applicable

B.2. INSAISSABILITÉ

B.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. 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.

B.3. SORTIE D'INDIVISION (ARTICLE 3.75 CODE CIVIL)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire instrumentant du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 3.75 du nouveau Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Toutefois, les parties déclarent avoir été informé par le notaire soussigné du régime prévu par l'article 3.77 du nouveau Code civil permettant dans toutes les situations de copropriété volontaire de mettre fin à celle-ci.

B.4. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages 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 quitté et libre de toute inscription en la matière.

II. CONVENTION

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, chacun pour moitié, le bien suivant :

A. DESCRIPTION DU BIEN

Ville de Bruxelles – Dix-huitième division

Dans le complexe immobilier sis à front de l'avenue du Mutsaard, de la chaussée Romaine, de la rue Gustave Demanet et de l'avenue Wannecauter, y présentant d'après titre des façades respectives de 119 mètres 26 centimètres, 58 mètres 56 centimètres, 79 mètres et 55 mètres 06 centimètres, avec des plans coupés de 12 mètres 67 centimètres ; 11 mètres 66 centimètres et 17 mètres 09 centimètres pour une superficie d'après titre d'1 hectare 06 ares 66 centiares,

Dans le bloc « Mutsaard I », cadastré sous **avenue Mutsaard 75**, cadastré selon titre e extrait cadastral récent section A numéro 0244GP0000, pour une superficie d'1 hectare 35 ares 22 centiares :

L'appartement dénommé H.13 sis au 13^{ème} étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un living, une cuisine, un hall avec penderie, un hall de nuit, un vide-poubelle, une terrasse, un water-closet, une salle de bains, deux chambres ainsi que la **cave numéro 146**.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-sept virgule/dix mille huit cent dixièmes (27,5/10.810èmes) dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0244GP0613

Revenu cadastral (global) non indexé : mille cent trois euros (€ 1.103,00).

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

Acte de Base

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le notaire Albert BROHEE, à Bruxelles, le 27 décembre 1965, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 9 février 1966, volume 6104 numéro 1 et l'acte de base modificatif reçu par le même notaire, le 1^{er} mars 1966, transcrit audit bureau des hypothèques le 8 mars suivant, volume 6033 numéro 23.

Ci-après invariablement dénommé « le bien ».
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.

A.1. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

origine de propriété qui précède sans
pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

A.2. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Néant

A.3. 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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

En cas de mutation du droit réel susmentionné, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler au distributeur dans les huit jours de calendrier suivant l'acte de mutation.

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

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

B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

B.1. ETAT DU BIEN

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

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

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

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

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

Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

B.2. CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions 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.

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.

B.3. CONTENANCE

La contenance suséxprimée 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.

B.4. 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.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à quarante-huit euros trente-deux cents (€ 48,32). Dont quittance.

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

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

B.5. 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.

B.6. OCCUPATION – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clés en sa possession.

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

C. COPROPRIETE

C.1. ACTE DE BASE

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, par l'acte de base modificatif dont question ci-dessus ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété et de l'acte de base modificatif, ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

C.2. CHARGES ORDINAIRES

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

C.3. CHARGES EXTRAORDINAIRES

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 4 novembre 2021, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le 5 novembre 2021. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant 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 3.94 du Code civil.

Les parties nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera:

1° les 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;

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

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

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

C.4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires lors de cette assemblée sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

C.5. PROPRIÉTÉ DU FONDS DE RÉSERVE

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.

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

C.6. CRÉANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

C.7. INFORMATION

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 réalisés à ce jour aux parties communes.

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

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

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 commun.

C.8. PRIVILÈGE 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.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

D. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

D.1. URBANISME

D.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, § 1^{er} 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.

D.1.2. Information préalable

Sur base d'une lettre adressée par la Ville de Bruxelles, le 4 octobre 2021, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur a communiqué les renseignements urbanistiques relatifs au bien.

Les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« (...)

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande:

introduite le : 9/8/2021

complétée le : 9/8/2021

pour un bien sis : **avenue Mutsaard 75**

parcelle cadastrale : **244 G**

Ce document est 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1^o 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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

o En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)

• Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé par Arrêté Royal du 28/03/1960 (n° 49/02/03), modifié par Arrêté Royal du 27/09/1962 (n° 49/04) ;

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

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

2^o 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) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

• Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

• Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

• Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007)

• Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;

• Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;

• Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;

• L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

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

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

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

Néant

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

Néant

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Néant

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Néant

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

• Les voiries (rue Gustave Demanet et une partie de l'avenue Wannecouter) le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 19/11/1934

• Les voiries (avenue Mutsaard, chaussée Romaine et une partie de l'avenue Wannecouter) le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 49-02, 49-03 et 49-04 approuvé par Arrêté Royal en date du 28/03/1960.

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 ;

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

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

• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

- Réf. : CL3/528513 (M182/2014) Valide depuis le 29/07/2014

Installations autorisées : Transformateur statique à l'huile minérale (630 kVA)
(Avenue Mutsaard n° 73)

• Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

- Réf. : TP 85359 Délivré le 07/10/1964

Objet : construction de 2 immeubles de 16 étages (avenue Mutsaard n° 73, 73A, 75 et 77)

- Réf. : TP 85358 Délivré le 23/02/1966

Objet : transformation intérieure, surélévation de deux étages et réduction à 2,50 m de la hauteur intérieure des locaux (avenue Mutsaard n° 73, 73A, 75 et 77)

- Réf. : TP 95996 Classé sans suite le 25/02/1998

Objet : réduire localement la hauteur du mur de couronnement (avenue Mutsaard n° 73 - 73A)

- Réf. : TP 111877 (M96/2003) Délivré le 21/06/2004

Objet : rénover l'étanchéité des terrasses et des garde-corps et balustrades (avenue Mutsaard n° 73 - 73A)

- Réf. : M71/2011 Délivré le 13/07/2011

Objet : modifier la menuiserie existante (bois) par du PVC (avenue Mutsaard n° 75 - 77)

- Réf. : M99/2011 Délivré le 13/07/2011

Objet : remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC blanc d'un appartement situé au 12ème étage (avenue Mutsaard n° 73A)

- Réf. : M47/2012 Classé sans suite le 03/07/2012

Objet : abattre 2 arbres (avenue Mutsaard n° 73A)

- Réf. : M127/2012 Délivré le 23/03/2013

Objet : rénover les façades et remplacer les garde-corps d'un immeuble de logements (R+18+penthouse) (avenue Mutsaard n° 75 - 77)

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, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ces permis autorise :

Commun aux deux immeubles (Bloc I et Bloc II) :

• Du sous-sol -2 au -1 : 188 emplacements de stationnement couverts

• Rez-de-chaussée : 88 emplacements de stationnement à l'air libre

Pour le Bloc I (sis avenue Mutsaard n° 75 — 77) et pour le Bloc II (sis avenue Mutsaard n° 73 — 73A) :

Par immeuble :

• Sous-sol 1 : locaux techniques

locaux de stockage

• Rez-de-chaussée :

2 studios

2 appartements 1 chambre

6 appartements 2 chambres

Locaux communs

• Du 1^{er} au 18^{ème} étage :

3 appartements 1 chambre

par étage

4 appartements 2 chambres par

étage

2 appartements 3 chambres par

étage

1 appartement 4 chambres par

étage

• 19^{ème} étage :

6 studios

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Néant

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

Remarques :

1. 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.

2. 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 à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. 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.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement 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.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

• Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

• Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons: soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante, soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire

ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail urb_archives@brucity.be

Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

(...)

D.1.3. 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 sites, 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.

D.1.4. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement et cave**. 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 qui est indiqué ci-dessus, 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 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.

D.1.5. Canalisations souterraines

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://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.

D.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.

D.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 ».

D.1.8. Aléa d'inondation

La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et la partie venderesse doivent, dans l'acte authentique, fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

D'autre part, le site de Bruxelles-Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes ne se situe pas dans le périmètre de zones d'aléa faible et moyen (consultation du 29 juillet 2021).

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie acquéreur confirme bien savoir et accepter.

D.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.

D.3. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

D.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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de 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 Bruxelles-Environnement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 9 août 2021, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite 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	21818 A 0244 G 000 00
Adresse(s)	Avenue Mutsaard 77, 1020 Bruxelles Avenue Mutsaard 75, 1020 Bruxelles Avenue Mutsaard 73A, 1020 Bruxelles Avenue Mutsaard 73, 1020 Bruxelles Avenue Mutsaard 75A, 1020 Bruxelles
Classe de sensibilité ³	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE 0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
OBLIGATIONS	
<p>Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.</p> <p>Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.</p> <p>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.</p> <p>Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol</p>	

*pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.
Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.*

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

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE
Inconnu	88 - Dépôts de liquides inflammables			non
SPRL GERIN	88 - Dépôts de liquides inflammables	1968	1998	NOVA-PROV23632

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
----------	--

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

(...) ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de Bruxelles-Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 10 août 2021 aux termes de laquelle Bruxelles-Environnement a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur que dans ce cas, Bruxelles-Environnement peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires. Cette décision est motivée et notifiée à

l'association des copropriétaires dans les 30 jours de la demande de dispense (art. 61, §2 O.Sols).

D.4. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20161002-00000356839-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame ALBERT Dorothee le 2 octobre 2016.

Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : E.

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

E. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

E.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a pas effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remettra les documents des petits travaux (cuisine, revêtement de sol) qui ont été fait.

E.2. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

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 11 août 2021, la société SGS a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur lors de la signature du compromis de vente.

Le vendeur remet à l'instant l'exemplaire original dudit procès-verbal à l'acquéreur.

F. PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (€ 210.000,00)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

- la totalité du prix, présentement en un virement du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que l'intégralité du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte BE47 0910 1008 3480 dont le Fonds du Logement est titulaire.

G. 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

H. FRAIS

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

I. DECLARATIONS FISCALES

I.1. L'ACQUEREUR

I.1.1. Abattement

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

pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare(nt) en outre:

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction: dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

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 euros (si terrain à bâtir : n'excède pas 250.000 euros).

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) :

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce(nt), pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ 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 ;

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) 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 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;

- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées;

- 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 ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt):

- qu'il(s) ne demandera (demanderont) pas 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'acquisition est passé.

I.2. LE VENDEUR

I.2.1. Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

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.

1.2.2. Abattement par Restitution (art. 212bis du Code des Droits d'Enregistrement)

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.

1.2.3. 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.

III. ENVOI DE L'EXPEDITION

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

IV. DISPOSITIONS FINALES

A.1. ELECTION DE DOMICILE

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

A.2. CONFIRMATION D'IDENTITE – CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ou pour les étrangers : au vu de leur passeport ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

A.3. 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.

A.4. 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, prévaut.

A.5. DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

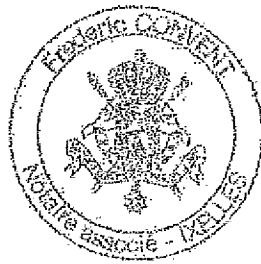
Fait et passé lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -



Pour l'acte avec n° de répertoire 2021/4778, passé le 15 décembre 2021

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix-sept rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 31 décembre 2021
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 34509.
Droits perçus: quatre mille trois cent septante-cinq euros (€ 4.375,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 28 décembre 2021
Réf. 50-T-28/12/2021-18163.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)