



E-Registration :	Répertoire n°	1726
Dossier FB 30.040	Dr. Enr. Vlabel :	/
Vente Bassil à Socavi sa	Dr. Enr. SPF/FOD:	3.562,50
Acte du 17/08/2017	Annexe :	/
Bureau d'hypothèque : Bxl 2	Dr. écriture :	50,00€

L'an deux mille dix-sept, le dix-sept août.

A Forest, en l'Etude, avenue Reine Marie-Henriette 123.

Par devant Nous, Maître **Priscilla CLAEYS**, Notaire à la résidence de Forest-Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « NOTACLAEYS », ayant son siège à Forest-Bruxelles, avenue Reine Marie-Henriette, 123, détenteur de minute et Maître **Jean-Pierre MARCHANT**, Notaire à Uccle,

ONT COMPARU :

D'une part

Conhabitation légale.

Ci-après dénommé invariablement « **LE VENDEUR** »

D'autre part

Ci-après dénommée invariablement « **L'ACQUEREUR** ».

IDENTITE

L'identité et les données d'identité des personnes physiques qui signent le présent acte (nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance) ont été établies au vu de la carte d'identité ou de l'extrait du registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance sur base d'un extrait du registre national ou de la carte d'identité,
- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

DECLARATIONS PREALABLES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

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

CONVENTION

Lesquelles parties, présentes ou représentées, ont requis le(s) notaire(s) soussigné(s) de dresser acte authentique de la convention suivante intervenue entre elles:

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'acquéreur, qui déclare accepter la totalité en pleine propriété, le bien suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE FOREST (1^{er} division)

Dans un complexe immobilier sis **rue Pierre Decoster 92-100**, cadastré, d'après titre et extrait récent de la matrice cadastrale, section A numéro 55/f/9 pour une superficie de quinze ares cinquante et un centiares (15a 51ca) :

1° Les caves numérotées "cave B4" et "cave B5" au niveau du sous-sol, dans le bloc parking, comprenant chacune :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,
- b) sans attribution de parties communes ni participation aux charges du bloc parking ni de l'ensemble (rattachées toutes deux à l'emplacement 9).

2° L'emplacement de parking numéroté "9" au niveau du sous-sol, dans le bloc parking, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par les lignes au sol et les caves qui lui sont rattachées comme dit ci-dessus.
- b) en copropriété et indivision forcée : vingt-neuf / dixmillièmes (29/10.000èmes) des parties communes, dont le terrain (et 2,9% de participation dans les charges du bloc parking).

Identifiant parcellaire 0055F9 P0059

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, reçu par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 1^{er} août 2008, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 49-T-05/08/2008-09440, ainsi que les actes de base modificatifs reçus par le même notaire, les 3 mars et 9 octobre 2009, respectivement transcrits au 2^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles,

sous les formalités 49-T-10/03/2009-02540 et 49-T-13/10/2009-09961.

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingts euros (80 EUR)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision, qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours et qu'il n'a pas fait de travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

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.

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

Ci-après dénommé invariablement : « **LE BIEN** ».

ORIGINE DE PROPRIETE.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

Situation hypothécaire

Le bien prédécrit est vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes, hypothèques et privilèges, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques, privilège ou action résolutoire.

Interrogé par le(s) notaire(s) soussigné(s), le vendeur a déclaré que depuis la mise en vente du bien prédécrit aucune hypothèque, aucun mandat hypothécaire, ni aucun droit réel n'a été conféré sur ledit bien, et qu'aucun exploit de huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de signature du compromis de vente, 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 déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis cette date.

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 mэрule ou d'amiante.

Garantie décennale

Pour autant que de besoin, 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.

Conditions spéciales – servitudes - mitoyennetés

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

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et les actes de base modificatif dont question aux présentes, 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'il n'existe aucun litige avec les propriétaires voisins, ni aucune procédure en cours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits actes de base et acte de base modificatif de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Panneau publicitaire

Le vendeur déclare qu'il n'y a ni panneaux publicitaires apposés sur le bien vendu, ni conventions concernant de tels panneaux portant sur ledit bien.

Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur, 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.

Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités. Le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, soit vingt-sept euros et soixante-cinq cents (27,65 EUR), dont quittance. Le vendeur s'engage à payer le précompte immobilier pour l'année en cours, et ce à l'entière décharge de l'acquéreur.

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 s'engage à les acquitter à première demande.

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.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Propriété - Jouissance - Occupation

Le transfert de **propriété** a lieu ce jour.

L'acquéreur a la **jouissance** par la possession réelle également à compter de ce jour.

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

COPROPRIETE

Statuts – Assemblées générales

Sont opposables à l'acquéreur :

- l'acte de base, le règlement de copropriété, les actes de bases modificatifs éventuels, dont question dans la description du bien et le règlement d'ordre intérieur s'il existe, qui régissent l'immeuble dont dépend le bien vendu ;
- les décisions de l'assemblée générale.

L'acquéreur 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 ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît un exemplaire des statuts de l'immeuble, des actes de base modificatifs et du règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Le vendeur a remis préalablement à la conclusion de la convention de vente à l'acquéreur qui le reconnaît les cinq derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des 23/10/2014, 04/05/2015, 15/10/2015, 15/12/2015 et 20/10/2016.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations en résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

Conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le(s) notaire(s) soussigné(s), que le syndic a répondu à cette lettre le 24 juillet 2017. 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.

Charges communes – Fonds de réserve – Litiges

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.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

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

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et ce jour, puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister, à condition que le vendeur a communiqué à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Les autres charges extraordinaires seront supportées par le vendeur.

Fonds de réserve – Créances de la copropriété

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Déclarations du vendeur

° Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

° 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.

Information à l'attention du syndic

- Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.
- L'acquéreur et le vendeur déclare chacun, qu'il resteront domiciliés en leur domicile et siège social actuel.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à la signature du compromis de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune, nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales, dont question ci-après.

Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Il lui a été répondu par la Commune en date du 22 février 2017, ce qui suit :

« (...) *Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles Capitale en zone mixte.*

Le bien n'est pas sis en en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La situation légale du bien au regard des dossiers en nos archives suivant une analyse faite en date du 22/02/2017 est un complexe de 26 logements :

Utilisation légale : —> immeuble à front de rue :

—> immeuble à front de rue :

—> Au sous-sol : 35 emplacements de parkings

—> Au rez-de-chaussée : 3 logements

—> Au 1^{er} étage : 5 logements

—> Au 2^{ème} étage : 5 logements

—> Au 5^{ème} étage : 2 logements

—> Au 3^{ème}/4^{ème} étage : 3 logements duplex

—> maisons unifamiliales

- > deux maisons à un étage
- > deux maisons à deux étages

—> bloc intérieur :

- > Au rez-de-chaussée : 3 bureaux
- > Au 1^{er} étage : 2 logements
- > Au 2^{ème} étage : 2 logements

Historique des dossiers de permis d'urbanisme en nos archives relatifs à ce bien :

- Référence : PU 23966 - Objet : reconversion d'un ancien site industriel en 26 logement et 3 bureaux – Statut : délivré sous conditions – date de délivrance : 03/09/2007

- Référence : PU 24289 - Objet : aménagement de 35 emplacements de parkings – Statut : délivré sous conditions – Date de délivrance : 11/12/2008

Historique des dossiers de permis d'environnement en nos archives relatifs à ce bien :

- Référence : 2007/1N° de dossier 07/8946 – Statut : accord – Date de délivrance : 24/05/2007 – Date de validité : 24/05/2022. »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu des explications quant au contenu de la réponse et confirme avoir reçu une copie de ladite lettre et de ses annexes éventuelles.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement

Hormis de ce qui est mentionné éventuellement dans les renseignements urbanistiques, 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.

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 parking et caves. 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.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1 et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, et à l'article 205/1. Par conséquent aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 paragraphe 1 et 205/1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

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.

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'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 ».

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.

Conformément à la recherche sur le site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le 6 juillet 2017, le bien vendu n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

Financement par le Fonds du Logement

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

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur déclare que le bien vendu 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 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 l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 23 janvier 2017, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« (...) *Catégorie 3 Parcelle polluée sans risque.*

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE. (...) »

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.

Certificat de performance énergétique (PEB)

La législation en vigueur concernant la mise à disposition d'un PEB n'est d'application que pour les bâtiments au sens de l'Ordonnance P.E.B. Ainsi ladite législation n'est pas d'application aux présentes.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) soussigné(s) a/ont attiré leur attention sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles et temporaires, et notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution de travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant un danger décelable.

Interrogé par le(s) notaire(s) soussigné(s) sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal dont question ci-avant, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

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

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que le bien n'est pas d'unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981. Ainsi ledit Règlement n'est pas d'application aux présentes.

PRIX - QUITTANCE

ORIGINE DES FONDS

Le(s) notaire(s) soussigné(s) constate(nt) que :

- l'acompte a été payé au moyen des virements sur le compte du notaire instrumentant et provenant des comptes numéros BE81 6528 4516 4924 et BE92 1325 2354 6023.
- le solde du prix et les frais d'acte ont été payés au moyen des virements sur le compte du notaire instrumentant et provenant des comptes numéros BE87 9391 0004 8394 et BE81 6528 4516 4924.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le(s) notaire(s) ai(en)t attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

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

DECLARATIONS FISCALES

Dissimulation

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

Les parties déclarent que le notaire instrumentant les a informé de la possibilité, pendant un délai de deux ans, pour l'Administration fiscale de revoir à la hausse, la base de perception des droits d'enregistrement ainsi que de la nécessité de conserver la preuve de l'état du bien vendu, à ce jour, ainsi que toutes les pièces susceptibles de justifier une évolution d'état ou de valeur.

Acquéreur

- Abattement

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

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement.

Vendeur

- Restitution

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

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

- Abattement par voie de restitution

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212bis 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.

- 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.

Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a acquis le bien depuis plus de 5 ans de sorte que la présente clause n'est pas d'application ; et
- que le bien n'a pas fait l'objet d'amortissements professionnels de sorte que la présente clause n'est pas d'application.

- Assujettissement à la TVA

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

Chaque vendeur déclare :

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

DISPOSITIONS FINALES

1. Consentement - approbation globale et finale

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

2. Élection de domicile

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

3. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* », les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

4. Envoi pièces

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse de son siège social.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE

Fait et passé à Forest, en l'étude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 14 août 2017, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée en anglais et/ou néerlandais de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi de ventôse ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, avec nous, notaires. (Suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME.



Pour l'acte avec n° de répertoire 1726, passé le 17 août 2017

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 13 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 2 le 23 août 2017
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 14765.



Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles II le 23 août 2017
Réf. 49-T-23/08/2017-12086.
Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)
Le conservateur des hypothèques