

SF/2018/3375/FAD
Mo :
Rép.: 2018/53588
Annexe(s):.....

VENTE APPARTEMENT
En région de Bruxelles-Capitale

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT

Le seize octobre

Par devant Nous, **Maître Gérard INDEKEU**, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126.

ONT COMPARU :

D'une part :

[REDACTED]

Ci-après dénommée "le vendeur".

D'autre part :

[REDACTED], 393.

Nommé à cette fonction aux termes de l'acte de constitution.

et ci-après dénommée "l'acquéreur".

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention

suivante directement intervenue entre eux :

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici représenté et qui accepte le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'ANDERLECHT - cinquième division

Dans une maison de commerce située **Chaussée de Mons numéro 154**, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section B numéro **221/B/7 P0000** pour une superficie de cinquante-six centiares

L'appartement dénommé « LOT 2 » situé au 1^{er} étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : toutes les pièces reprises sous teinte grise au annexé à l'acte de base ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix millièmes (210/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Identifiant parcellaire cadastral : B221 F 7 P0002

L'appartement dénommé « LOT 3 » situé au 2^{ème} étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : toutes les pièces reprises sous teinte verte au plan annexé à l'acte de base ;
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix millièmes (210/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Identifiant parcellaire cadastral : B221 F 7 P0003

L'appartement dénommé « LOT 4 » situé au 3^{ème} étage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : toutes les pièces reprises sous teinte rose au plan annexé à l'acte de base ;
- b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-deux millièmes (192/1.000 èmes) des parties communes dont le terrain ;

Identifiant parcellaire cadastral : B221 F 7 P0004

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été révisé et ne fait pas l'objet d'une procédure de révision en cours, à l'exception de celle qui suivra la mise du bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

ORIGINE DE PROPRIETE



[REDACTED]

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

Le vendeur déclare que le bien est occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur. L'acquéreur aura la pleine propriété du bien objet des présentes à compter de ce jour. L'acquéreur en aura la jouissance à partir de ce jour.

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

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.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, à savoir la somme de 255 euros. Dont quittance.

CONDITIONS GENERALES

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

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait au jour de la signature de la convention sous seing privé signée, bien connu de l'acquéreur.

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'amiante.

2. Garantie décennale

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

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le

grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, le bien n'est pas grevé de servitudes, 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 titre de propriété du vendeur contient les conditions spéciales suivantes, ci-après textuellement reproduites :

« Il devra pour les clôtures, niveaux et alignements, trottoirs, égoûts, zones de recul et les bâtisses et sous tous autres rapports, se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes, de telle façon que les vendeurs ne soient pas inquiétés ni recherchés à ce sujet. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant de ces conditions spéciales, mais ce, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement à reprendre 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.

4. Contenance

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

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

5. Assurance

Si copropriété nouvellement constituée, il faut privilégier la clause suivante :

Le vendeur déclare que l'immeuble est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur déclare avoir été informé du fait que la présente vente fait juridiquement naître une indivision et la copropriété pour l'ensemble de l'immeuble ;

Le vendeur déclare avoir souscrit une assurance au nom de l'Association des Copropriétaires et remet ce jour à l'acquéreur une copie complète de la police d'assurance.

L'acquéreur remboursera au vendeur sa quote-part dans la prime d'assurance qu'il a avancée (calculée prorata temporis à compter de ce jour).

6. 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.

DISPOSITIONS REGIONALES **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

1. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement à la convention de la vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement auprès du service de l'Urbanisme de la Commune.

2. Dispositions légales – Renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il a été demandé à la Commune d'Anderlecht de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

Ladite commune a répondu littéralement ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis Chaussée de Mons 154, cadastré 21305_8_221_8_7_00, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1. En ce qui concerne la destination :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial.

Le bien n'est pas situé 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 Zoné (RRUZ).
- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (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 rotissoire et d'un distributeur sur l'espace public

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

Les périmètres 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.

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 n'est pas repris dans la liste des biens classés

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er 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 est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : Hevaert-Poincaré.

Le bien est 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 zones inondables de la Région de Bruxelles <http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondationcarte.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/ ététagage 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 DURL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier qui a l'intention de le mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans ou qui a l'intention de constituer sur celui-ci un droit d'emphyteose ou de superficie, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier :

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

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F19917-PU</i>	<i>modification sous combles</i>	<i>Délivrer</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° F32211-PU</i>	<i>Revêtement de la façade (plaquettes)</i>	<i>délivrer le 14/01/1958.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n° 46568-NC</i>	<i>Changement d'utilisation d'un magasin de chaussures en téléboutique-internet</i>	<i>Délivrer le 24/09/2010.</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n°50350-</i>	<i>Changer l'affectation d'un commerce en café</i>	<i>Demande incomplète depuis le 17/04/2018</i>

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

Description du bien, tel que connu par nos services:

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Bâtiment à rue</i>	<i>R+3</i>	

2. En ce qui concerne les destinations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses com posantes :

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

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Bâtiment à rue</i>	<i>RDC</i>	<i>Commerce</i>	<i>1</i>	<i>Phoneshop</i>
	<i>Etages</i>	<i>Logement</i>	<i>3</i>	<i>1 par étage</i>

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 3.

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

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2009/485 ayant pour objet: changement d'utilisation d'un commerce en phone-shop. Suite à l'octroi du permis d'urbanisme 46568 par le Gouvernement en recours, un procès-verbal de cessation peut être dressé.

Les infractions ne font pas l'objet de poursuite judiciaire

Les infractions ne font pas l'objet d'une procédure d'amende administrative.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien :

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

Les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre de logements autorisés / la destination des locaux/étages/etc.

Il convient donc d'effectuer une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'un certificat de reconnaissance de l'utilisation et/ou de la destination de tout ou partie d'un bien. Vous trouverez en annexe le formulaire ad hoc lié à ce type de demande.

C. 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. »*

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de ladite réponse de la Commune d'Anderlecht.

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement

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.

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 **logements (3)**. 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 d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu ou d'une déclaration urbanistique visée à l'article 205/1, soit à défaut de ce permis, de ce certificat ou

de cette déclaration, qu'il n'est pris 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 du CoBAT.

5. 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.

6. 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 ».

7a. Droits de préemption conventionnel

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

7b. Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption, tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption d'application dans la région de Bruxelles-Capitale.

8. Environnement – gestion des sols pollués

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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf 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.

Le vendeur déclare, 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 de la présente convention.

Le Notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) en date du * si le bien vendu est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du * et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « **La parcelle n'est actuellement pas inscrite à 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

10. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20170212-0000374529-01-5 , 20170212-0000374522-01-4 , 20170212-0000374527-01-9 , 20170212-0000374527-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par [REDACTED] le 12.07.2017 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : 723, 322, 303, 303
- émissions annuelles de CO2 : 156, 69, 65, 65

Ce certificat n'a pour l'acquéreur qu'une valeur indicative; l'acquéreur n'aura pas de recours contre le vendeur, le bien étant vendu dans son état à ce jour.

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

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu, ce jour, du vendeur l'exemplaire original dudit certificat.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au vendeur en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq, lequel stipule:

«Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.»

Interrogé quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), le vendeur déclare qu'il n'a effectué dans les parties privatives du bien vendu depuis le premier mai deux mil un aucun acte qui rentre dans le champs d'application de l'Arrêté Royal précité.

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Conformément à l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un 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 l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques, publié au Moniteur Belge du vingt avril deux mil six, en vigueur à partir du premier juillet deux mille huit, le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens dudit article 276bis, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acheteur le procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension effectué par

Ledit procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique mentionne certaines infractions constatées.

L'acquéreur est dès lors tenu :

- de transmettre son identité complète ainsi qu'une copie de l'acte authentique à l'organisme agréé qui a délivré le procès-verbal de la visite de contrôle.
- remédier aux manquements constatés dans le procès-verbal par le même organisme dans les dix-huit mois/douze mois de l'acte (en fonction de la date du PV électrique).
- faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé de son choix dans les dix-huit mois des présentes pour constater la conformité de l'installation.

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

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

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un contrôle périodique par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle de conformité.

ACTE DE BASE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base prérappelé.

Ledit acte de base a été commenté par le Notaire instrumentant à l'acquéreur qui reconnaît en avoir reçu présentement un exemplaire. Les parties déclarent bien les comprendre et vouloir s'y soumettre.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la partie venderesse résultant dudit acte, dont question ci-dessus, dressé à l'intention de tous les copropriétaires dudit immeuble à appartements.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions prises valablement par l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIETE

La copropriété n'étant pas organisée, le Notaire soussigné n'a pu faire application de l'article 577-11, § 2, du Code civil.

Le vendeur déclare néanmoins ce qui suit :

- aucun syndic définitif n'est encore désigné ;
- à ce jour, il n'y a pas encore eu d'assemblée générale des copropriétaires;
- il n'existe ni fonds de réserve, ni fonds de roulement;
- les charges communes ordinaires et extraordinaire seront supportées par l'acquéreur à compter de ce jour.
- le vendeur garantit qu'aucune réparation ou gros travaux n'ont été décidés.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CENT NONANTE MILLE EUROS (190.000,00 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, à savoir:

- DIX-NEUF MILLE EUROS (19.000,00 EUR) antérieurement aux présentes
- le solde, soit la somme de CENT SEPTANTE et UN MILLE EUROS (171.000,00 EUR) présentement par débit du compte BE89 3409 1064 0785 (ING) et par débit du compte BE79 3631 7700 4933 (ZEN INVEST).

Dont quittance.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister pour le même objet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

RESTITUTION des droits d'enregistrement

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de la loi en matière de restitution des droits d'enregistrement. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages fiscaux prévus par les articles 212 et 212bis du Code des droits d'enregistrement.

Taxation des plus-values immobilières - information

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

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs ci-dessus indiqués.

DECLARATIONS PRO FISCO

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent
a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.
b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- qu'il est assujetti à la Taxe sur la valeur Ajoutée ;

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

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

DECLARATIONS FINALES

Chaque Comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

Consentement – approbation globale et finale

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

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention 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 constaté.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte avant ce jour et que le délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les

comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

SF/2016/2269 /Biblimmo Procuration Biblimmo - Omar AKABI-
PROC / KL
Rép. 41686

PROCURATION POUR ACQUERIR-EMPRUNTER- VENDRE

L'AN DEUX MIL SEIZE
Le vingt-six octobre

Par devant Nous, Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n°0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126.

ONT COMPARU :

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] «

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, avec pouvoir de substitution :

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] :

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Désignée plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, ensemble ou séparément mais uniquement en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

1. Acquérir de la main à la main ou aux enchères, totalité ou partie de tout bien immeuble, et ce moyennant un prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable.

En outre, exiger de la partie venderesse l'établissement régulier de la propriété et, s'il en résulte des irrégularités, exiger toutes garanties hypothécaires et autres, pour le cas éventuel d'éviction.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler tous intérêts, toutes conditions, termes et délais, y obliger la partie mandante ainsi qu'au paiement du prix en principal et accessoires, payer ce prix, en retirer quittance authentique avec mainlevée de l'inscription qui aura été prise d'office.

Faire toutes transcriptions et purges.

Poursuivre en justice la délivrance de tout immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par la partie venderesse, jusqu'inclus la saisie immobilière, agir en résolution et en dommages et intérêts.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce

qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

2. Emprunter d'une ou plusieurs personnes ou société(s), par un ou plusieurs actes et aux intérêts et conditions que le mandataire trouvera convenir, en vue de l'acquisition en tout ou en partie ou en vue de la mise en gage de tout bien immeuble.

A l'effet de garantir le remboursement de ce(s) crédit(s) :

A) Comparaitre à et signer un acte d'ouverture de crédit hypothécaire et/ou de mandat d'hypothéquer à l'effet d'hypothéquer les biens, au profit de la créditrice, d'un montant à déterminer par le mandataire, à majorer d'un montant forfaitairement établi au maximum de dix pour cent (10 %) de ce montant en garantie des accessoires autres que les intérêts légalement garantis, tels qu'escomptes, commissions, pénalités ainsi que tous frais et accessoires éventuels au profit de la Créditrice, prévus par le cahier des charges, les dispositions générales, l'acte d'ouverture de crédit précité ou les conventions particulières, ainsi que les intérêts sur ces sommes.

B) hypothéquer le même bien à concurrence de :

1) tout montant à déterminer par le mandataire, en garantie du paiement de toutes les sommes généralement quelconques qui sont dues ou qui pourront être dues par la créditée à la créditrice, par suite des opérations en vue desquelles la présente convention d'ouverture de crédit est faite, et en particulier, des avances et opérations d'escompte que la créditrice viendrait à faire à la créditée, en vertu de cette ouverture de crédit.

2) une somme qui ne pourra excéder dix pour cent de la somme en principal, en garantie des accessoires autres que les intérêts légalement garantis, tels qu'escomptes, commissions, pénalités ainsi que tous frais et accessoires éventuels au profit de la créditrice, prévus par le cahier des charges, les dispositions générales, le présent acte ou les conventions particulières, ainsi que les intérêts sur ces sommes.

De plus, en application des dispositions légales en la matière, la créditrice sera colloquée, au même rang que pour son capital, pour trois années d'intérêts, à un taux fixé pour l'inscription à prendre à vingt pour cent (20%) l'an maximum.

Stipuler termes et délais, obliger la partie mandante au remboursement du capital et au paiement des intérêts et accessoires, y obliger héritiers, le tout solidairement et indivisiblement entre eux.

Obliger la partie mandante à toutes assurances contre l'incendie ou sur la vie, mixte ou non, de solde restant dû ou autre, faire toutes stipulations d'exécution forcée, faire toutes déclarations relatives à la situation hypothécaire de l'immeuble, établir l'origine de propriété, obliger la partie mandante au rapport de tous certificats de radiation, consentir toutes antériorités et toutes concurrences entre bailleurs de fonds, faire toutes déclarations fiscales au nom de la partie mandante.

3. Vendre ou la représenter à l'acte de vente de tout ou partie de tout bien immeuble.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant le prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de

privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités prescrites par les lois fiscales, notamment en cas d'assujettissement d'un ou des comparants à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

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

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

ENREGISTRE 8 ROLE(S) aucun RENVOI(S)
AU Bureau Enrg Bxl 3
LE 02/11/2016, VOLUME 000, FOLIO 000, CASE 22798
RECU 50,00, cinquante euros
Le Receveur

POUR EXPEDITION CONFORME



eRegistration - Formalité d'enregistrement**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 16/10/2018,
répertoire 2018/53588

Rôle(s): 14 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 2 le sept
novembre deux mille dix-huit (07-11-2018)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 20390

Droits perçus: vingt-trois mille sept cent cinquante euros zéro eurocent (€ 23750,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Gérard INDEKEU à Bruxelles le 16/10/2018, répertoire 2018/53588

Transcrit au bureau Sécurité juridique Bruxelles 2 Le sept novembre deux mille dix-huit (07-11-
2018)

Réf. : 49-T-07/11/2018-13839

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME