

Un ensemble de garages situés **avenue Franz Guillaume** (27 selon les permis d'urbanisme et 33+ selon le cadastre), érigé sur les parcelles suivantes :

- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0041KP0001 ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0041KP0000 pour une superficie de sept ares vingt-six centiares (7a 26ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 039W3P0000 pour une superficie de quarante-cinq centiares (45 ca).
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039V3P0000 pour une superficie de douze ares dix-sept centiares (12a 17ca) ;
- une parcelle de terrain cadastrée section C numéro 0039L3P0000 pour une superficie de trois ares septante-huit centiares (3a 78ca) ;

Désignés généralement ci-après par les mots « **le bien** ».

Revenu cadastral non indexé

Le revenu cadastral non indexé du bien s'élève à deux mille cent trente-cinq euros (2.135,00 EUR) pour la parcelle 0041 K P0001, à six euros (6,00 EUR) pour la parcelle 0041KP0000, à trois cent quatre euros (304,00 EUR) pour la parcelle 0039W3P0000, à trois mille deux cent soixante-deux euros (3.262,00 EUR) pour la parcelle 0039V3P0000 et à deux euros (2,00 EUR) pour la parcelle 0039L3P0000. 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.

Raccordements

Les compteurs, canalisations et toutes les autres installations 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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[REDACTED]





[REDACTED]

II. CONDITIONS DE LA VENTE

1 SITUATION HYPOTHÉCAIRE - GAGES ET RÉSERVES DE PROPRIÉTÉ

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, charges, inscriptions hypothécaires et enregistrements de gages et de réserves de propriété généralement quelconques.

2 ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la conclusion de la 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 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.

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.

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 de l'ancien 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.

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 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, autre que celles relatées dans l'acte de vente reçu par le Notaire Jean-Pierre Rooman, à Leuven, à l'intervention du notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, le 01 août 1998 et reprises ci-dessous et qu'il n'en a personnellement conféré aucune.

L'acte du 01 août 1998 contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

« ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG

De verkoper staat een erfdienslbaarheid van doorgang toe, kosteloos en eeuwigdurend, over een breedte van drie meter, over zijn eigendom gelegen naast de verkochte grond en ten bate van de verkochte grond, teneinde de gebouwen, die op de verkochte grond zullen opgericht worden, te voet en met alle voertuigen te bereiken langs de achterzijde, ter hoogte van de kavels 2, 3 en 4 van de verkaveling. De uitweg zal genomen worden tegen de grenslijn van de verkochte grond, vertrekkende van de Franz Guillaumelaan, onmiddellijk links van de kavel 1 van de verkaveling, gezien van op de straat, vervolgens zal de uitweg een afronding vertonen om de bocht te nemen, om vervolgens de achterste grenslijn van de kavels 1, 2 en 3 te volgen tot aan de kavel 4 van de verkaveling.

Die uitweg over het eigendom van de verkoper zal door de beide eigendommen gebruikt worden en zal dienen onderhouden en gebeurlijk hersteld worden op kosten van beide eigendommen, ieder voor de helft.

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 CONTRIBUTIONS ET IMPÔTS

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur paie à l'instant quatre mille cinq cent cinquante-quatre euros vingt cents (4.554,20 EUR) au vendeur au titre de sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, dont quittance.

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

6 ASSURANCES

L'acquéreur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour faire assurer le bien contre les risques d'incendie et autres, à partir de ce jour, s'il souhaite être assuré. L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut pas garantir que le bien restera assuré par son contrat d'assurance après ce jour.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à partir de ce jour.

7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à partir de ce jour.

8 OCCUPATION ET JOUISSANCE

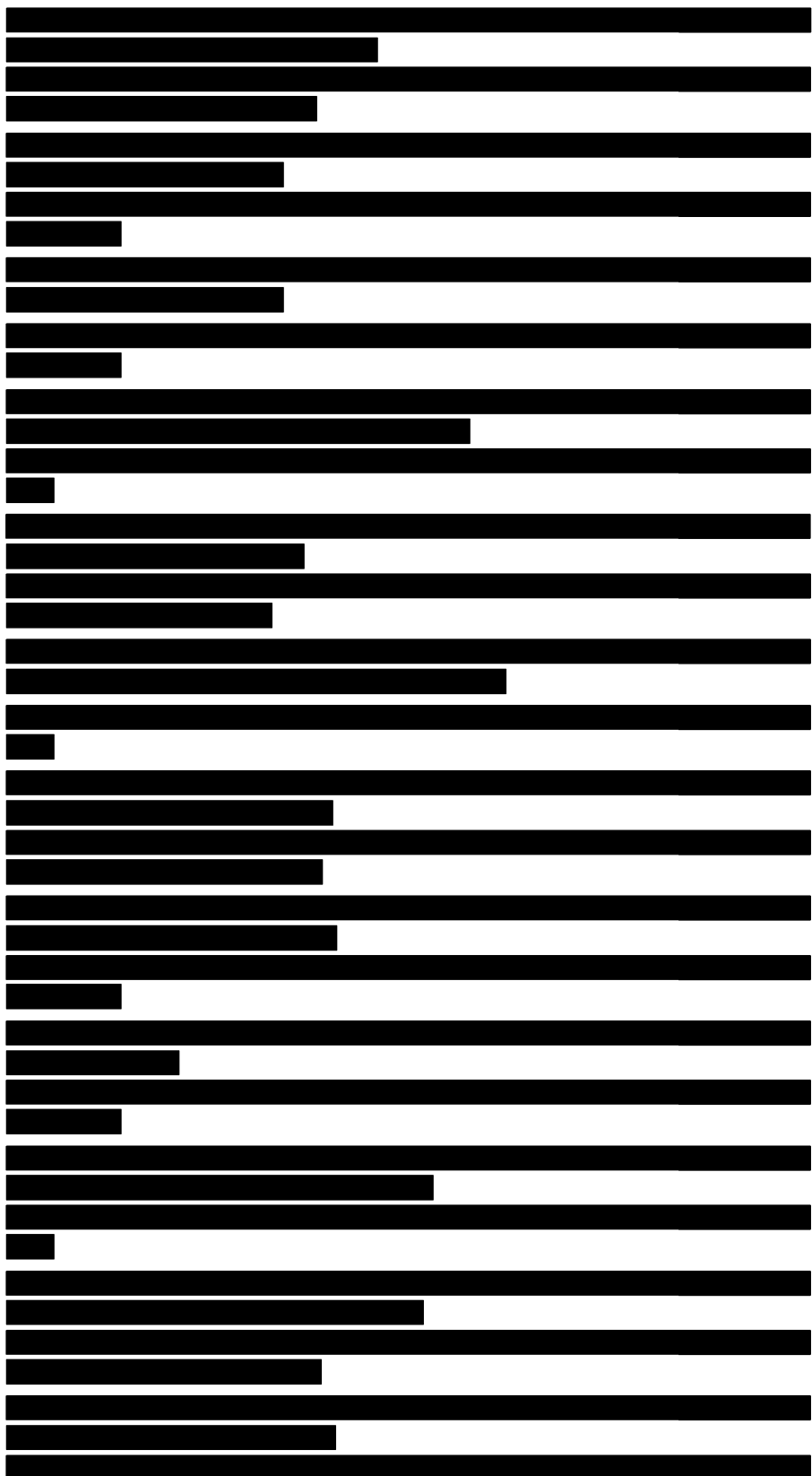
L'acquéreur aura la jouissance du bien à partir de ce jour, par la perception des loyers, le bien étant loué à des conditions que l'acquéreur déclare bien connaître, dispensant le vendeur d'en faire mention aux présentes à l'exception des boxes de garages 16 et 19 qui sont libres d'occupation et pour lesquels l'acquéreur aura la jouissance à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des occupants, sans préjudice des droits qu'il pourrait, conformément à la loi, faire valoir en sa qualité d'acquéreur.

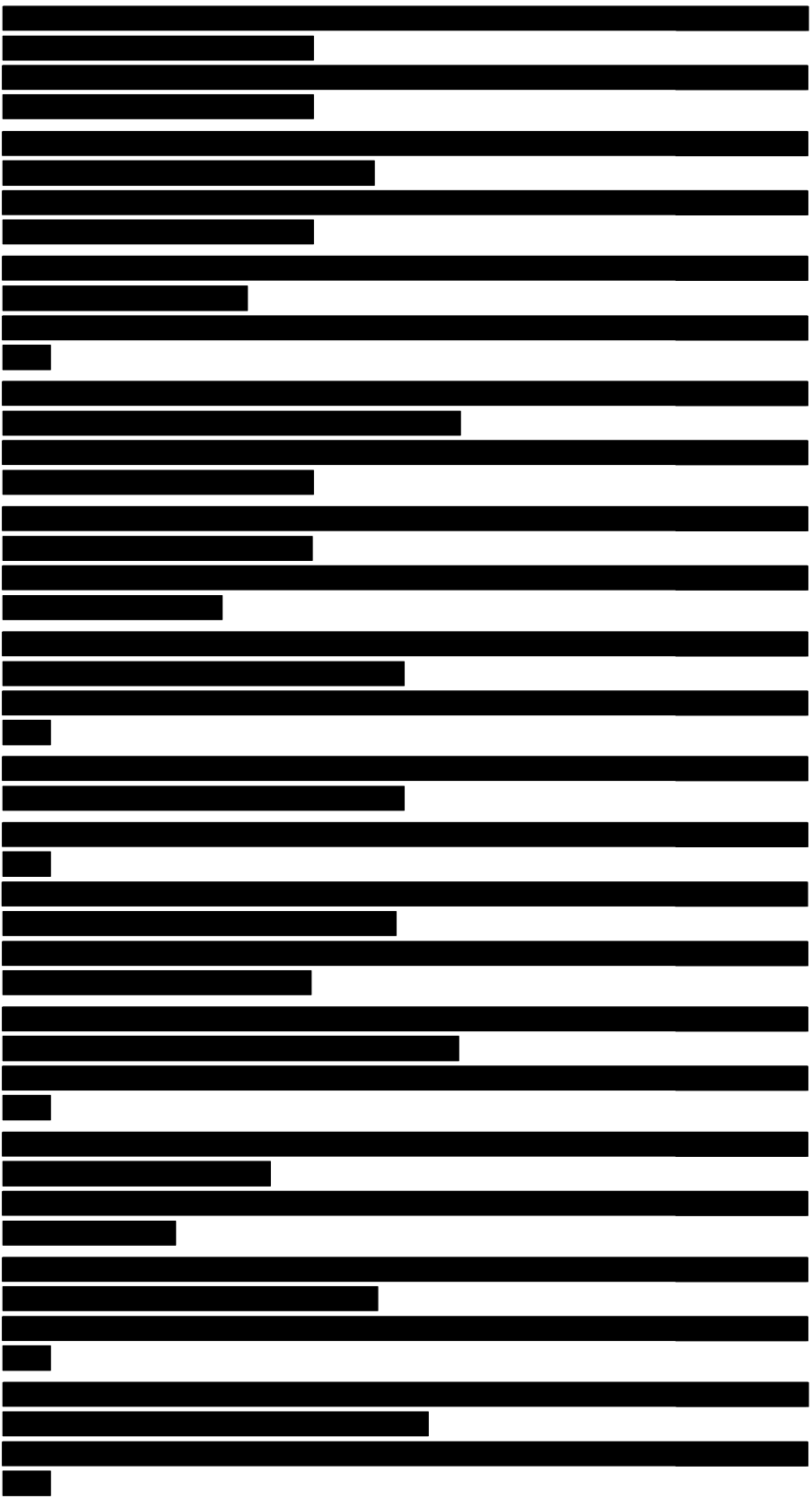
A ce sujet, le vendeur déclare que la situation locative du bien est la suivante :

[REDACTED]





1



[illegible]



8.1 État des lieux :

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé.

8.2 Garantie locative - Décompte :

Le vendeur déclare que les garanties pour un montant de trois mille nonante-quatre euros vingt-neuf cents (3.094,29 EUR) ont été payées en espèces.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur la somme de trois mille nonante-quatre euros vingt-neuf cents (3.094,29 EUR) représentant les garanties locatives et la somme de deux mille neuf cent septante-six euros vingt-sept cents (2.976,27 EUR) représentant la quote-part des loyers du mois d'avril 2023, dont quittance.

8.3 Engagements et déclarations du vendeur :

Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucuns travaux qui soient susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur



s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

9 DROITS DE PRÉEMPTION ET DE PRÉFÉRENCE, PROMESSES DE VENTE ET DROITS DE RACHAT CONVENTIONNELS

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, promesse de vente ou droit de rachat conventionnel notamment au bénéfice des locataires.

10 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la présente convention sont à charge de l'acquéreur. Les frais liés à la délivrance du bien (en ce compris les honoraires de l'agent immobilier) sont toutefois à charge du vendeur.

11 PRIX

11.1 ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le notaire instrumentant donne lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, qui stipule 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.* »

11.2 Prix et quittance

Les comparants ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix [REDACTED] que le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur, savoir :

- [REDACTED] antérieurement aux présentes ;
- et le solde, soit [REDACTED] présentement.

Dont quittance.

11.3 Paiement

Si le prix est payé par chèque, virement ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit du(des) compte(s) numéro(s) BE40 2710 1287 5063 au nom de la société MASADA et BE39 2300 9200 4419 au nom de BNP Paribas Fortis SA.

11.4 Dispense d'inscription d'office

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

Toutefois, au cas où le chèque, le virement ou le transfert ne serait pas payé, le vendeur se réserve le droit de prendre inscription hypothécaire conventionnelle pour la somme restée due sans avoir à ne fournir aucune justification. Les frais de cette inscription seront à charge de l'acquéreur.

III. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

12 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ÉNERGIE

12.1 Urbanisme

Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le(s) notaire(s) attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Lettre de la commune

Conformément aux articles 275, 276 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Evere de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

A cette demande était joint le descriptif sommaire requis par le CoBAT, dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance.

La réponse de la Commune en date du 8 février 2023, stipule littéralement ce qui suit :

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien se situe dans le PPAS 730 « ARTEMIS » approuvé le 19/07/2007 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**) ;

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°) 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 ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- 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**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

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 :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption** ;

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;
- Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT ;
- Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

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 :

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

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

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;
- Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- 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 ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la 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 au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- Permis d'urbanisme :

La situation de droit :

- n° 7842 autorisé le 07/04/1965 pour la construction de 28 boxes.
- n° 8411 autorisé le 30/08/1971 pour la construction de 21 boxes.

- Permis d'environnement :

- n° 2022-24 autorisé le 27/12/2022 et valable jusqu'au 27/12/2037 pour exploiter des boxes de garages.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 03/03/2023.

Le dossier de permis d'urbanisme/permis d'environnement peut être consulté au Front Office situé au 1^{er} étage de la maison communale (evere222@evere.irisnet.be – 02 247 62 22). Les frais de consultation d'archives s'élèvent à 15,00€.

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

Par ailleurs, l'acquéreur déclare avoir reçu une copie du permis de lotir octroyé le 5 juillet 1971 par la commune d'Evere avec les plans et annexé à l'acte reçu par le notaire Robert DE Coster, ayant résidé à Schaerbeek, le 6 janvier 1972.

12.2 Expropriation - Alignement - Emprise

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

12.3 Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

12.4 Situation existante

Sous réserve le cas échéant des informations et éléments repris ci-avant, 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 boxes de garages, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à 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 sera éventuellement précisé ci-après, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration





d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er 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 ledit article.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1er dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

12.5 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, inoccupé ou inachevé.

12.6 Droits de préemption

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

Cette déclaration est confirmée par les renseignements urbanistiques ainsi que la recherche sur www.brugis.irisnet.be en date du 17 mars 2023.

12.7 Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien ne constitue pas une habitation individuelle ou une unité tertiaire ayant l'affectation de bureaux ou de services d'une superficie supérieure à cinq cent mètres carrés. Un certificat de performance énergétique n'est dès lors pas requis.

13 ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUÉS

13.1 Permis d'environnement ou déclarations

Le vendeur déclare que le bien abrite un établissement soumis à un permis d'environnement de classe 2 (référence 2022-11-20). Le changement d'exploitant sera notifié conjointement par les comparants aux autorités compétentes. L'acquéreur déclare avoir connaissance du permis ou de la déclaration existant et des éventuelles conditions complémentaires prescrites par les autorités compétentes.

13.2 Citernes à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout, souterraine ou de surface.

13.3 Gestion des sols pollués

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles-Environnement en date du 17 février 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit : «(...) La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. (...) Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession de permis d'environnement.»

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol.

13.4 Informations supplémentaires

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens



de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

14 POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

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

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

15 ZONES À RISQUE

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque.

16 DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

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

17 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le vendeur déclare que le bien ne constitue pas une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

IV. DECLARATIONS EN MATIERE FISCALE

18 TAXE SUR PLUS-VALUE

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par le notaire sur le régime fiscal des plus-values réalisées sur des biens immeubles, bâtis ou non-bâtis, situés en Belgique.

19 DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cent euros (€ 100,00) et est payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

20 VENDEUR - DROITS D'ENREGISTREMENT - RESTITUTION

Le vendeur déclare avoir été informé par le notaire 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 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.

21 VENDEUR - DROITS D'ENREGISTREMENT - ABATTEMENT PAR RESTITUTION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

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

22 ACQUÉREUR – MARCHAND DE BIENS

La société anonyme MASADA, représentée comme dit, déclare vouloir bénéficier des dispositions des articles 62 et suivant du Code des Droits d'Enregistrement et à cette fin déclare :

- a) qu'elle exerce la profession de marchand de biens;
- b) qu'elle a déposé dans les formes requises, la déclaration de marchand de biens au bureau de l'enregistrement de Braine l'Alleud;
- c) qu'elle a constitué la garantie prévue par l'article 63 du Code des Droits d'Enregistrement pour sûreté de toutes sommes qui seraient dues. Cette garantie a été déterminée par décision du six juillet deux mille un de Monsieur le receveur des droits d'enregistrement du bureau de Braine l'Alleud sous les références SIER 61/2/32.

23 ACQUÉREUR - DROITS D'ENREGISTREMENT - ABATTEMENT

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

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

V. DECLARATIONS DIVERSES

24 IDENTITÉS DES COMPARANTS - CERTIFICAT

Les identités et domiciles des comparants - personnes physiques - qui ne sont pas connus du notaire ont été établis au vu de leur carte d'identité ou de leur passeport.

Par ailleurs, le notaire certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des comparants sur base des pièces officielles requises par la loi.

Les comparants confirment, chacun pour ce qui le concerne, que ses identité, domicile et état civil, tel qu'indiqués en tête des présentes, sont exacts et conformes.

25 DÉCLARATIONS DES PARTIES

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

Chacun des comparants - personne morale - déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas été déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ces biens.

Chacun des comparants - personne physique - déclare individuellement :

- être capable ;
- n'avoir pas fait de déclaration de cohabitation légale au sens de l'article 1476 de l'ancien Code civil ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur (provisoire) ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas été déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'il n'a pas l'intention de le faire ;
- qu'il n'a pas fait une déclaration d'insaisissabilité de son domicile ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ces biens.



26 DEVOIR D'INFORMATION

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *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.* »

27 NABAN ET IZIMI

Chaque partie, personne physique, aura accès à la copie digitale du présent acte conservée sur NABAN (la source authentique des actes notariés), en créant son coffre digital via la plateforme www.izimi.be gérée par la Fédération des notaires belges.

DONT ACTE

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte le 17 mars 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance. Après lecture partielle et commentée, les comparants ont signé avec le notaire.

(suivent les signatures)

Pour l'acte avec n° de répertoire 53045, passé le 5 avril 2023

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré dix-sept rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 11 avril 2023
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 8020.

Droits perçus:

Le receveur.

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 11 avril 2023
Réf. 50-T-11/04/2023-03996.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00).

