



Valéry COLARD & Vanessa WATERKEYN

Notaires associés

Avenue Louise, 379

1050 - Bruxelles

Tel: +32 2 647 99 90 - Fax: +32 2 646-82-73

TVA : BE 0537-212-229

N° Répertoire : 200939

Annexe(s) : /

Gestionnaire : Coralie DENUIT

Dossier : 8230

Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant.

VENTE.

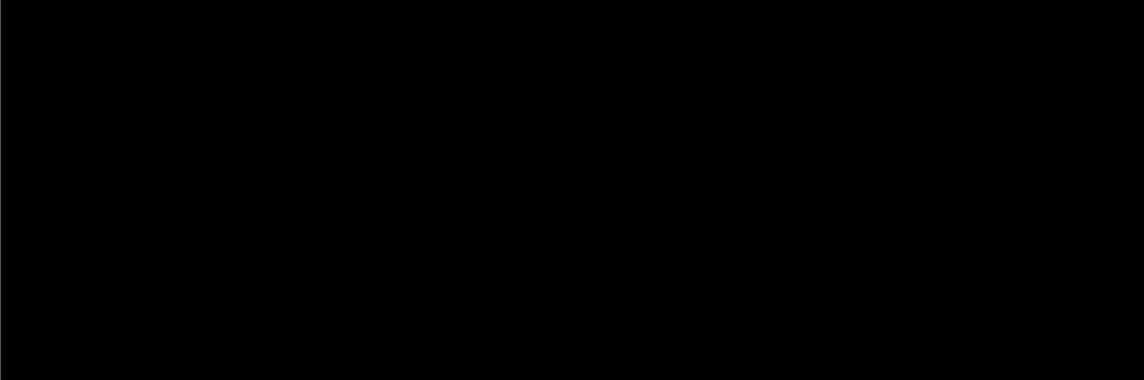
L'AN DEUX MIL VINGT

Premier feuil

QHT

Handwritten marks





Ci-après dénommé "**L'ACQUEREUR**"

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux:

VENTE

Les comparants d'une part, déclarent par les présentes vendre et délivrer, sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques, aux comparant d'autre part, ici présent et acceptant, le bien immeuble ci-après décrit savoir :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BRUXELLES - DEUXIEME DISTRICT (1020) – treizième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain sise **rue du Pont de l'avenue, 4**, ayant d'après titre une façade de cinq mètres, cadastrée suivant titre section D numéro 525 U 5 pour septante centiares, et suivant extrait cadastral récent section D, numéro 0525L8P0000 pour une contenance de septante centiares (70ca).

Revenu cadastral non indexé : huit cent cinquante sept euros (857,00 EUR).

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.

ORIGINE DE PROPRIETE



sans pouvoir exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE

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

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le bien vendu est libre d'occupation et de tout contenu.

L'acquéreur aura la jouissance par la **libre disposition du rez-de-chaussée** à compter de la signature des présentes, à charge d'en payer toutes les charges et impositions quelconques dont question ci-après à partir de ce jour.

Il est précisé que le vendeur occupera personnellement **les étages** du bien vendu et qu'il s'engage irrévocablement à les rendre entièrement libres de toute occupation et de tout droit d'occupation, propres et dégagés des objets mobiliers qui les encomrent pour au plus tard ~~les 3 mois à compter de ce jour~~ *le 31 mars 2014*.

Cette faculté ainsi conférée au vendeur n'est pas constitutive de bail.

L'indemnité d'occupation est fixée à **mille euros (1 000,00 EUR) par mois** c'est que les parties reconnaissent et acceptent.

En ce qui concerne l'occupation qui lui est réservée, le vendeur devra jouir en « bon père de famille » du bien et ne pourra en aucun cas conférer à un tiers un quelconque droit d'usage ou d'occupation de tout ou partie du bien, il ne pourra pas en modifier la destination ou y apporter de transformation quelconque et il sera responsable de toute détérioration qui viendrait affecter le bien de son fait ou suite à un manque d'entretien généralement mis à charge de l'occupant et survenu pendant sa réserve d'occupation, ou à défaut d'avoir avisé l'acquéreur d'entretien ou de réparations qui s'avèreraient nécessaires et généralement mises à charge du propriétaire.

Le vendeur sera tenu de faire assurer le bien en qualité d'occupant contre tous dégâts ainsi que sa responsabilité civile envers les tiers pour la durée de son occupation et il devra justifier de la souscription de cette assurance et du paiement des primes à première demande de l'acquéreur.

Les redevances relatives à l'eau, gaz et électricité resteront à charge du vendeur durant sa période d'occupation.

A défaut de libération des lieux dans le délai sus indiqué, sans préjudice à tous dommages et intérêts et indemnité pour privation de jouissance, l'acquéreur pourra, sur délivrance d'une grosse de l'acte, obtenir, aux frais du vendeur, la libération des lieux avec l'assistance d'un huissier de justice ainsi que disposer comme bon lui semble des objets mobiliers qui l'encomrent, ce que le vendeur reconnaît et accepte. Jusqu'à complet déguerpissement, le vendeur sera de plein droit tenu au paiement d'une astreinte de cinquante euros par jour.

Les parties conviennent ou ne conviennent pas d'établir un état des lieux contradictoire amiable à l'acte authentique.

Le jour de l'échéance fixée aux présentes, les parties se rendront

Dernière feuille



d'office dans le bien vendu pour constater que le bien est effectivement libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

Au moment de ladite visite et, pour autant que le bien soit effectivement libre de toute occupation et vide de tout mobilier, les parties procéderont au relevé des compteurs et signeront un document attestant de l'entière libération du bien, si c'est le cas et toutes les clés seront remises à l'acquéreur qui en fera mention dans ledit document.

IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis, toutes contributions, charges, taxes et impositions généralement quelconques, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités, mises ou à mettre sur le bien acquis, ou sur ses revenus, au profit de l'Etat, de la Région, de la Province, de la Commune et de toutes autres administrations.

Le notaire soussigné attire l'attention des comparants sur le fait que le vendeur reste tenu, à l'égard de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours. Toutefois, l'acquéreur s'engage expressément à rembourser au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours.

A cet égard, le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur une somme de vingt-quatre euros trente-cinq cents (24,35 EUR), représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année 2020. Dont quittance.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes de recouvrement (taxe de voirie ou autres) et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

CONDITIONS GENERALES

1. Etat du bien

Le bien est vendu et délivré dans l'état où il se trouvait au jour de la signature de la convention sous signature privée, 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.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

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 ou de mэрule.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.

2. 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'à sa connaissance aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations découlant du titre de propriété, reprenant à savoir l'acte de vente reçu par le notaire Pierre-Paul vander Borght, prénommé, le 7 novembre 1996 donc question ci-dessus, il est textuellement repris ce qui suit :

« Dans l'acte du Notaire Joseph VANDERKELEN, prénommé, du quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-un, dont question ci-dessus, il est textuellement repris ce qui suit :

Dans le procès-verbal d'adjudication publique du notaire Everaerts à Laeken, du 7 août 1906, il est textuellement repris ce qui suit :

« il est ici spécialement stipulé que :

Les murs qui séparent les lots entre eux seront mitoyens d'après occupation et suivants les lois et usages, entre bâtiments, entre bâtiments et cours, entre cours, spécialement le mur séparant le deuxième et troisième lot dans l'entrée cochère de ce dernier lot mitoyen depuis le pavement de cette entrée jusqu'au plancher du premier étage du deuxième lot. Chaque acquéreur devra retenir ses eaux pluviales sur son lot et en assurer le bon écoulement. Tout communauté d'égouts et de citerne devra également être supprimée. La porte donnant accès à la cour du premier lot dans le magasin du troisième lot, sera maçonnée par l'acquéreur du premier lot- la porte lui appartiendra »

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur découlant des stipulations ci-avant reproduites, ce pour autant qu'elles soient encore d'application.

Troisième feuillet

→ QHT



Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans son titre de propriété dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3. Contenance

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie ; en conséquence, la différence entre la contenance réelle et celle ci-dessus exprimée, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Contrats de raccordement

Les compteurs, conduites, canalisations, fils et appareils ou autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

L'acquéreur devra continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats d'abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu, ainsi qu'aux compteurs, et en payer les abonnements et redevances à compter de son entrée en jouissance.

5. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois dont question ci-après. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature des présentes, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1^{er} de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique. Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur déclare que le bien prédécrit est assuré contre l'incendie et autres risques connexes. Il s'engage à maintenir les polices existantes au moins huit jours après la signature du présent acte.

6. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc), ni envers des administrations publiques.

URBANISME

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la convention sous signature privée, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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

Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que les notaires ne puissent être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

Informations

En application des articles 99 et 275 et 276/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre, le notaire van Raemdonck a demandé à la ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent aux biens vendus.

Sur base d'une lettre adressée par la Ville de Bruxelles, le 18 mai 2020, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Quatrième partie



* *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*

o En zone d'habitation

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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

* *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*

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

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

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

* *le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional **Projet urbain Loi** approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 15/12/2011 ;*

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

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

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

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

* *Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;*

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

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

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

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

/

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 : /

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

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

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, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

* Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

* Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

* le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

* le bien se situe 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 DIRM ;

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

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

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

* Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

nihil

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

nihil

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession le bien est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages, sans pouvoir en déterminer le nombre exact.

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

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

(...) »

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

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

Situation existante

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

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

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 26 mai 2020 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation.

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

DROIT DE PREEMPTION

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, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

En outre, il ressort également d'une recherche du notaire instrumentant sur www.brugis.irisnet.be en date du 27 février 2020 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

CODE DU LOGEMENT

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

GESTION DES SOLS POLLUES

1. Permis d'environnement.

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).

2. 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 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 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'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 28 février 2020, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

L'attestation précise ce qui suit : « *CATEGORIE : AUCUNE. La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.* »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes conventions.

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'actuellement le bien est chauffé au mazout et que la capacité de la citerne ne dépasse pas 1.800 litres.

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL DU 25 JANVIER 2001 CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le(s) Notaire(s) soussigné(s) attire(nt) l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, entré en vigueur le premier mai deux mille un s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que, depuis l'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, il n'a effectué sur le bien vendu aucuns des actes et travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent avoir été avisées par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions reprises à l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Par procès-verbal du 08 mars 2020, dressé par l'organisme de contrôle ACEG, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'original dudit procès-verbal est remis à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Le vendeur n'avait pris vis-à-vis de l'acquéreur aucun engagement quant à la mise en conformité de l'installation électrique. L'acquéreur reconnaît avoir été informé que tous travaux de mise en conformité de

l'installation électrique que révéleraient les procès-verbaux de visite lui incomberaient exclusivement, et il les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20200307-0000566357-01-3 se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Jacques GOFFIN, en date du 07 mars 2020 (valable jusqu'au 07 mars 2030).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2/m2 : 129

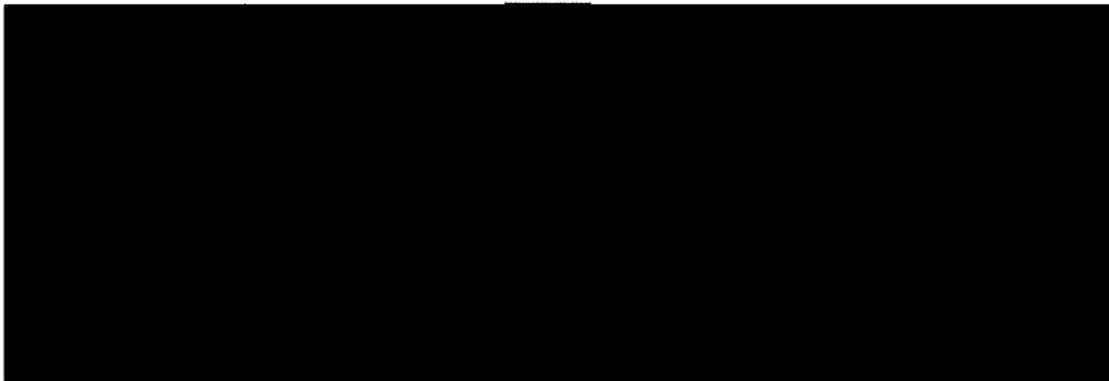
Les comparants déclarent expressément que la partie acquéreuse a été mise au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature de la convention sous signature privée. La partie venderesse remet aux présentes l'original dudit certificat à la partie acquéreuse.

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.

PRIX



Loi sur le blanchiment du 18 septembre 2017

Le notaire soussigné atteste que les paiements qu'il a personnellement constatés ont été effectués par débit du compte numéro BE82 0016 7057 9668 ouvert au nom de TRAN QUANG HIEP *et du compte BE 54 0018 9877 5097 ouvert au nom de l'acquéreur.*

ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant, leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement ; alinéa libellé comme suit :

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

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

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

Le vendeur déclare en outre avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'Enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

DECLARATION PRO-FISCO : ABATTEMENT

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

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge exclusive de la partie acquéreuse, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties contractantes élisent domicile en leur demeure et siège susindiqués.

DECLARATION DES PARTIES

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 ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire sur ledit bien ;
- ne pas avoir contracté de prêt auprès du fonds de logements lors de son acquisition.

Le vendeur confirme que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

CONFIRMATION D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné confirme l'identité des comparants, établie au vu des pièces d'identité présentées au notaire et reprises ci-dessus.

Pour satisfaire aux obligations imposées par la loi hypothécaire, le notaire confirme que les noms, prénoms, lieu et date de naissance de chacun des comparants correspondent aux mentions indiquées ci-dessus.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le Notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est

inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur belge.

ACTE À DISTANCE

Les parties déclarent marquer leur accord sans réserve quant à la passation du présent acte à distance, conformément à l'article 9, § 3 de la Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

DROIT D'ECRITURE

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

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées aux notaires par les lois organiques du notariat.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les comparants reconnaissent que le notaire 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 à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée dudit acte, les parties contractantes ont signé avec Nous, Notaire.

Approuvée la
signature de
..... ligne(s)
..... mot(s)
..... lettre(s)
..... chiffre(s)
nuls dans le présent acte

[Handwritten signature]
[Handwritten mark] QHT

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]