



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 : 210167

Annexe(s) : 1

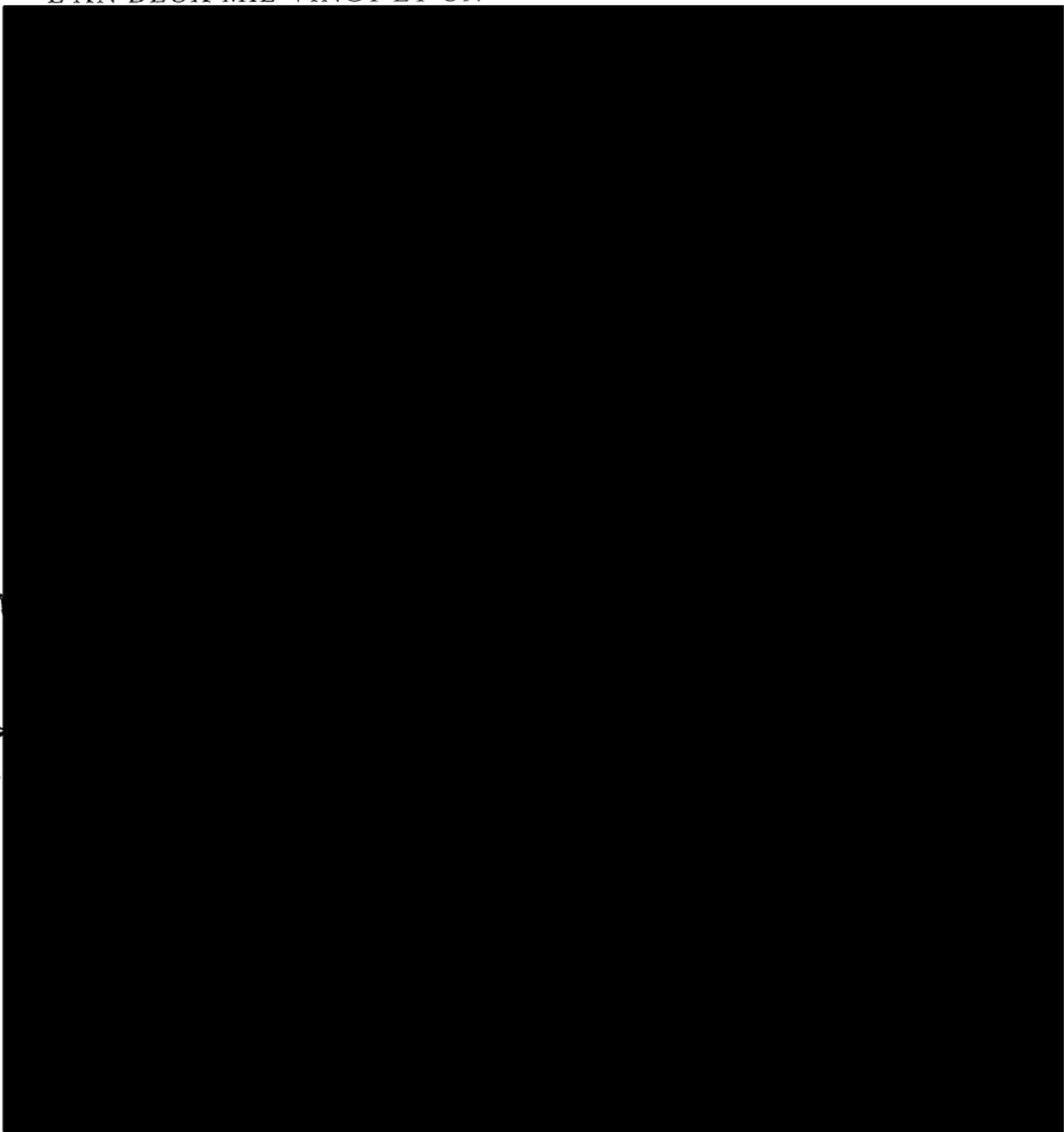
Gestionnaire : Coralie DENUIT

Dossier : 8445

Droit d'écriture de 50,00€ payé sur déclaration du Notaire instrumentant.

VENTE.

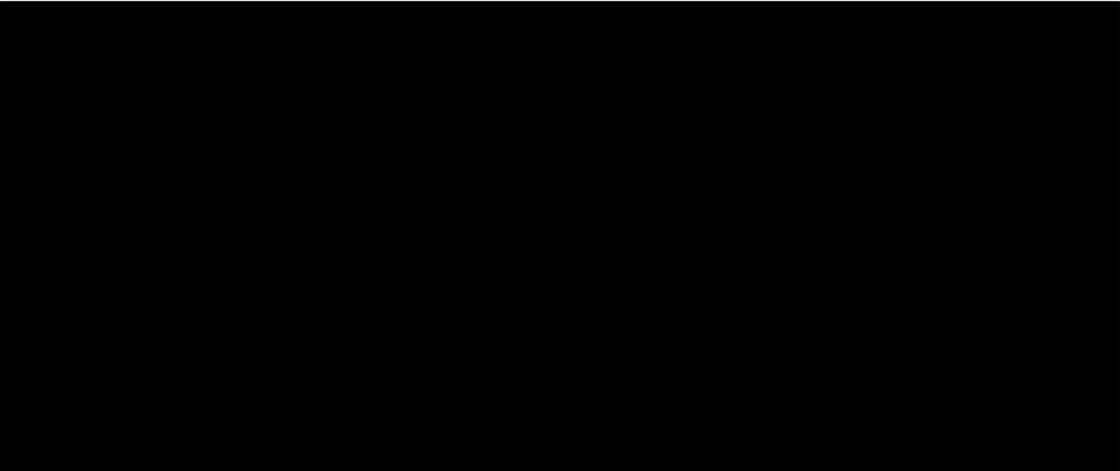
L'AN DEUX MIL VINGT ET UN



FUILLET N° 1

QHT





Ci-après dénommée invariablement "**L'ACQUEREUR**"

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

VENTE

Le vendeur déclare 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, à l'acquéreur, ici présent et acceptant, le bien immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK – Huitième division

Une maison sise à Schaerbeek (huitième division), Rue de la Constitution, 24, cadastrée selon titre, section E, partie du numéro 235/C/2 et selon extrait cadastral section E, 0235C2P0000, possédant une superficie de quatre-vingt-trois centiares (83ca).

Revenu cadastral non indexé : mille cinq cent quatre-vingt-un euros (1.581,00 €).

Rappel de plan :

Tel que ce bien est délimité par les lettres O, P, Q et H et entouré d'un liseré rouge au plan dressé par le géomètre expert Immobilier monsieur Alain HENDOUX, de la société anonyme « Société d'Etudes Topométriques », à Auderghem, le 28 novembre 2000 resté annexé à l'acte du 28 juillet 2006 dont question à l'origine de propriété et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

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.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

ORIGINE DE PROPRIETE



[REDACTED]

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

PROPRIETE - OCCUPATION - JOUISSANCE

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

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation ; l'acquéreur en aura dès lors la jouissance par la prise de possession réelle et effective à partir de ce jour.

PANNEAUX / ENSEIGNES

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet

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.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours qui s'élève à la somme forfaitaire de **mille quatre cent nonante deux euros seize cents (1.492,16 €)**.

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 tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état à la signature de la convention initiale de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur 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.

FEUILLET N° 2

QHT



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

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).

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien a été mis en état de propreté, ce que l'acquéreur reconnaît.

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.

Assurance dans le cadre de la garantie décennale pour des travaux immobiliers pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1^{er} juillet 2018

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1er janvier 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

2. Conditions spéciales - Servitudes - Mitoyennetés

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

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte du 28 juillet 2006 reçu par le Notaire Bernard van der Beek contient les stipulations suivantes ci-après textuellement reproduites :

« En outre les vendeurs que la division du bien sub a (lire le bien présentement vendu) crée un fonds enclavé au sens de l'article 682 et suivants du Code Civil relatifs à la servitude légale de passage et à ce titre, les propriétaires du fonds devraient être en mesure de pouvoir réclamer sur le fonds des acquéreurs un passage vers la voie publique la plus proche.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du caractère enclavé du fonds restant appartenir au vendeur et du droit probable à autoriser sur le bien vendu une servitude légale de passage.

Les acquéreurs devront négocier et s'entendre directement avec les propriétaires du fonds enclavé et les tiers intéressés, entre autres pour déterminer l'assiette et le mode d'exercice de la servitude légale de passage ainsi que l'indemnité qu'ils recevront des propriétaires voisins et tiers intéressés concernés. »

A ce sujet, le vendeur déclare que le passage dont question ci-dessus est en fait un ancien couloir qui a été muré par le précédent propriétaire du bâtiment mitoyen. Il n'y a donc plus de trace de ce passage ni des travaux en question.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

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

FEUILLET N°3

QHT



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.

L'acquéreur remet à l'instant au vendeur une attestation de son assureur confirmant la signature d'un contrat d'assurance couvrant le bien vendu.

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 seing privé, 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

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, il a été demandé à la Commune de Schaerbeek, les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté.

La réponse de la Commune de Schaerbeek datée du 6 octobre 2020 précise ce qui suit, ci-après textuellement reproduit:

« 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 :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*

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

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 ;*
- *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CaSBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;*

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

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 concernant le bien considéré ;*

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

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;*

FEUILLET N°4

GHT



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 du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit 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 est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Brabant - Nord - Saint- Lazare » ;*
- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : 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 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 Direction de l'Inspection régionale du Logement ;*
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;*

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU

TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

- Refus de permis de bâtir visant à "ajouter un étage et transformer l'intérieur", délivré le 23 août 1963 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 14 février 1964 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "aménager l'intérieur et des installations sanitaires", délivré le 22 avril 1976 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "aménager des bureaux et des sanitaires", délivré le 12 août 1976 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble de bureaux, changer l'affectation de bureaux en trois logements", délivré le 17 mars 2020 par l'Administration communale de Schaerbeek. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 03.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@schaerbeek.be.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 - 2^{ème} étage. Uniquement sur rendez-vous ! Pour prendre rendez-vous : 02 244 75 11).

Si vous êtes propriétaire ou avez son accord, vous pouvez désormais commander des copies de documents d'archives sans vous déplacer, via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

FEUILLET N°5

QHT



La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

• Entièrement du bâtiment : bureau

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Le permis d'urbanisme du 17 mars 2020 permet l'aménagement de trois logements en lieu et place de bureaux dans l'immeuble. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par notre département.

Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 03.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

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

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service

urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.»

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 que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- que le bien est actuellement affecté à usage de bureaux (sous réserve de ce qui est dit ci-après) tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que 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 et notamment du permis délivré le 17 mars 2020, 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.

A ce sujet, il est fait observer que le permis de 2020 prévoit le changement d'affectation du bien vendu de bureaux en 3 logements mais que ce changement ne sera effectif qu'après constatation par la commune que les travaux repris au permis ont été exécutés en bonne et due forme. Le vendeur déclare qu'à ce jour lesdits travaux n'ont pas encore été exécutés.

L'acquéreur a parfaite connaissance de la situation et en fera son affaire personnelle.

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.

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.

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.

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 09 août 2020 que le bien objet des présentes :

n'est pas situé en zone d'aléa 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 09 août 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.

A l'exception de ce qui est repris dans la lettre de la Commune, 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 comparants déclarent avoir été informés des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des comparants 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 17 septembre 2020, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« **CATEGORIE : AUCUNE.** *La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. (...)* »

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

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

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne contient **pas de citerne à mazout** (en activité, hors fonction et/ou démantelée).

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

Le Notaire soussigné attire 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 mil

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

Pas d'application, le bien vendu n'étant pas une unité d'habitation.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

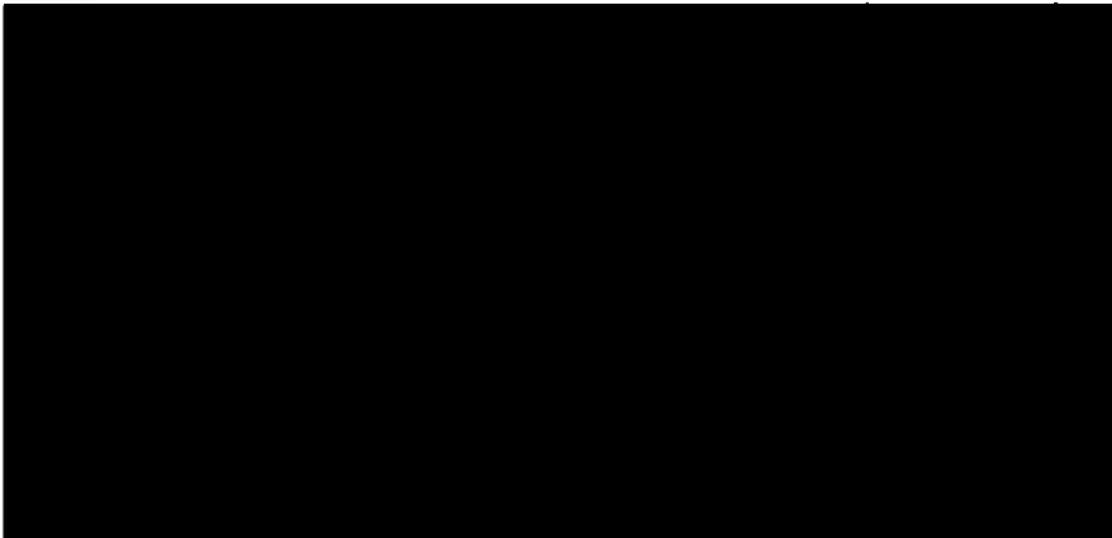
Pas d'application, le bien vendu n'étant pas une unité d'habitation.

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



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. »

DECLARATIONS FISCALES

VENDEUR

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.

ACQUEREUR

ABATTEMENT (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

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.

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

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.

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/siège susindiquée.

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 du logement 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 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

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés.

Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

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

Approuvée la
rature de

..... ligne(s)
..... mot(s)
..... lettre(s)
..... chiffre(s)
nuls dans le présent acte

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.





