

Rep.nr.: 2020/0980

Reg.bel.(Vlabel): 1000

LDB/00-01-0060/001

Reg.bel.(Federaal): /

Bijlage: /

R.O.G.: 50

VENTE APPARTEMENT

L'an deux mil vingt.

Le premier septembre.

Devant moi, **Gerrit LYBAERT**, notaire à la résidence de Willebroek, exerçant sa fonction dans la société privée "Van Noten, Verhoken & Lybaert, geassocieerde notarissen", ayant son siège à 2830 Willebroek, Fabrieksstraat 17, détenteur de la minute, à l'intervention de **Didier VANNESTE**, notaire à la résidence de Schaerbeek, exerçant sa fonction dans la société privée "Didier Vanneste, Notaire SRL", ayant son siège à 1030 Schaerbeek, Boulevard Général Wahis 43.

ONT COMPARIU :

Eerste blad

le 6 août 2020, dont une expédition restera jointe au présent acte.

Ci-après dénommés : "**le vendeur**".

Ci-après dénommée : "**l'acquéreur**".

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- quatrième division

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidences Windsor, Brighton et Cromwell", sis avenue du Scheutbosch 43 (selon cadastre Edmond Machtenslaan 133/135), cadastré selon titre et cadastre section C numéro **240 F 3 P0000** avec une superficie de 15a 43ca:

L'appartement type H portant le numéro 10, situé au cinquième étage de la Résidence Cromwell, côté gauche de l'immeuble en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Scheutbosch, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux armoires, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine et living avec terrasse, deux chambres dont une avec

terrasse ainsi que la cave numéro 55 aux sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée : les cent soixante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non-indexé : mil cinq cent et sept euros (1.507,00€)

Identifiant parcellaire : **0240F3 P0043.**

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Maenaut à Bruxelles, le 22 février 1973, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit février suivant, volume 4567, numéro 2.

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS

Propriété - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Charges

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués ; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de 515,48 euros dont quittance.

Etat - Superficie - Servitudes – Clôtures - Mitoyennetés

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont

la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Tweede blad

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit, et notamment de celle basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur pour ce qui concerne la police d'assurance relative à l'immeuble dont font partie le bien vendu. Il en paiera les prochaines échéances conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble dont font partie le bien vendu.

Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de 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, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 13 janvier 2020 dressé par ACA asbl il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du Livre 1. 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 Livre 1, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Livre 1, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

COPROPRIETE

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 577/11 § 1 du Code civil.

Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 4 juin 2020 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant IMMODEL à 1082 Bruxelles, Kasterlindenstraat 11/2, a répondu par courrier daté du 28 août 2020. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 577/11 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur supportera le montant :

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

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après le premier septembre deux mil vingt suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

CONDITIONS SPECIALES

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline

Derde blad

toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire a demandé à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, par lettre recommandée, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune de Molenbeek-Saint-Jean en date du 27 février 2020 est repris littéralement aux présentes:

« Madame, Monsieur,

*En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée le 04/02/2020, payée le 18/02/2020 et déclarée complète en date du 18/02/2020 concernant le bien sis **Boulevard Edmond Machtens 133-135 Avenue du Scheutbosch 43** cadastré **21524C0240/OOF003**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de Lotir était introduite au suiet du bien considère.*

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 du 2 mai 2013, en zone d'habitation;*

- ** Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 8Ater mod approuvé le 13/02/2014;*

- *Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL) lotissement 37 autorisé le 04/07/1969: exclusivement résidentiel;*

- *Zone d'enseigne GENERALE au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).*

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 8Ater mod approuvé le 13/02/2014, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions;*

- *Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité lotissement 37 autorisé le 04/07/1969: exclusivement résidentiel;*

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

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.bruQis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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 Bruxelles-Environnement, 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.

En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE).

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:

Urbanisme

N° dossier	Décision	Date décision	Objet
PU-30328	Délivré	01/12/1972	La construction d'un immeuble R+6/7+ET

Environnement

N° dossier	Décision	Date Décision	Objet
PE/18/2011/388410 (PE-27243)	Délivré	20/08/2014 valable jusqu'au 20/08/2029	Parking sous-sol 33 véhicules, parking cour boîtes 24 véhicules 2 x chaudière 401Kw Citerne à Mazout 20000L

2° En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements:

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 30328), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Immeuble à appartements Edmond	Sous-sol	Logement (locaux annexes:	Caves et garages	

<i>Machtens 133 BLOC A- R+7+8 en recul</i>		<i>grenier, cave, parking)</i>		
	<i>Rez-de- chaussée</i>	<i>Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)</i>	<i>Garages</i>	
	<i>Rez-de- chaussée</i>	<i>Logement</i>	<i>1 appartement</i>	
	<i>1^{er} au 7^{ème} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>21 - 3 appartements par étages</i>	
	<i>8^{ème} étage en recul</i>	<i>Logement</i>	<i>1 appartement</i>	
<i>Immeuble à appartements Edmond Machtens 135 -Scheutbosch 43 Bloc B-C R+6+7 en recul</i>	<i>Sous-sol</i>	<i>Logement (locaux annexes : grenier, cave , parking)</i>	<i>Caves + garages</i>	
	<i>Rez-de- chaussée</i>	<i>Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)</i>	<i>Garages</i>	
	<i>Rez-de- chaussée</i>	<i>Logement</i>	<i>3 appartements</i>	
	<i>1^{er} au 6^{ème} étage</i>	<i>Logement</i>	<i>30 - 5 appartements par étage</i>	
	<i>7^{ème} étage en recul</i>	<i>Logement</i>	<i>1 appartement</i>	

BLOC A : pour un total de 23 logements dans l'immeuble

Bloc B-C : pour un total de 34 logements dans l'immeuble.

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-30328.

Il s'agit d'un appartement H10 chambres au 5^{ème} étage, la cave numéro 55 au sous-sol (av. du Scheutbosch 43 Bloc B-C).

3. Observations complémentaires:

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieure vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques à celle du permis

d'urbanisme d'origine.

*Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériaux, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors **une infraction**.*

4° En ce qui concerne les constats d'infraction:

- *Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.*
- *L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. »*

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance et dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples explications à ce sujet.

L'acquéreur s'engage pour lui-même et pour ses ayants-droits à s'y conformer et d'en respecter toutes les clauses et conditions sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

1. Moi, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

3. Moi, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit:

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

Moi, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître non plus que le bien:

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde;
- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les sites d'activités inexploités

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Moi, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas donné une indication selon laquelle le bien serait repris dans ledit inventaire.

Remembrement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

Expropriation

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

Réquisition d'immeubles désaffectés

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du 20 avril 1993, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

Dispositions concernant le sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 23 janvier 2020 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«1. Identification de la parcelle

<i>N° de parcelle</i>	<i>21524_C_0240_F_003_00</i>
<i>Adresse(s)</i>	<i>Avenue du Scheutbosch 43, 1080 Bruxelles Boulevard Edmond Machtens 133, 1080 Bruxelles Boulevard Edmond Machtens 135, 1080 Bruxelles</i>
<i>Classe de sensibilité</i>	<i>Zone d'habitat.</i>

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

<i>CATEGORIE</i>	<i>0</i>	<i>Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée</i>
	<i>1</i>	<i>Parcelle non polluée</i>

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risques

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

<i>Exploitant</i>	<i>Rubrique-Activité à risque</i>	<i>Année début</i>	<i>Année exploitation</i>	<i>Année fin</i>	<i>Permis d'environnement connu par BE</i>
<i>ACP Windsor-Brighton-Cromwell C/O LAMY-BASILIX</i>	<i>88-Dépôts de liquides inflammables</i>		<i>2008</i>		<i>NOVA-38410</i>
<i>RENIER Nicole</i>	<i>88-Dépôts de liquides inflammables</i>	<i>1993</i>		<i>2008</i>	<i>NOVA-53068</i>

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

<i>Type étude</i>	<i>Date de l'étude</i>	<i>Date de la déclaration de conformité</i>	<i>Conclusions</i>
<i>Reconnaissance de l'état du sol</i>	<i>17/06/2013</i>	<i>08/07/2013</i>	<i>Pas de pollution détectée.</i>

4. Validité de l'attestation du sol

<i>Validité</i>	<i>La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.</i>
-----------------	---

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le notaire soussigné/ a obtenu de l'Institut une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare en avoir reçu une copie et pris connaissance de l'attestation du sol et de la confirmation écrite datée du 24 janvier 2020 aux termes de laquelle l'Institut a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance 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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte. »

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de Bruxelles Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 24 janvier 2020 aux termes de laquelle Bruxelles Environnement a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

La réponse est repris littéralement aux présentes:

« Cher Maître,

Le 14/01/2020, nous avons bien reçu votre demande de dispense de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol pour une aliénation de droits réels sur un lot compris au sein d'une copropriété forcée, telle que visée à l'art. 13/5 (anciennement art.61) de l'ordonnance susmentionnée.

Sur base des informations que vous nous avez transmises, Bruxelles Environnement a décidé de vous octroyer cette dispense vu que la présomption de pollution du sol, telle que citée dans l'attestation du sol portant la référence 030358845, ne concerne pas exclusivement le lot objet de l'aliénation de droits réels.

La présente dispense n'est valide que pour les copropriétés dont l'acte de base est passé avant le 1er janvier 2010 et les copropriétés dont l'acte de base est passé après le 1er janvier 2010 MAIS qui ont déjà fait l'objet d'une procédure d'identification voire de traitement de la pollution du sol à l'occasion de la passation dudit acte de base.

Nous vous informons également que cette dispense n'a de valeur que si une attestation du sol indiquant que le terrain en question est ou sera inscrit à l'inventaire de l'état du sol en catégorie 0 (ou une catégorie superposée à la catégorie 0) a été délivrée.

Cependant, la validité d'une telle attestation du sol est limitée dans le temps et la dispense de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol n'est valide que dans la mesure où l'attestation du sol concernée est toujours valide.

Nos agents restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, cher Maître, nos salutations distinguées.

Jean Pierre JANSSENS

Directeur de la Division Inspectorat et sols pollués

Barbara DEWULF

Directrice générale adjointe

Frédéric FONTAINE »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Certificat de performance énergétique des bâtiments en Région Bruxelles-Capitale

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20200121-0000563572-01-5 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par le certificateur Monsieur Olivier Lemoine, le 21 janvier 2020 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique: F
- émissions annuelles de CO₂: 74

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune qui va prochainement être neutralisée.

Zone à risques d'inondation

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007, modifié par l'arrêté royal du 20 septembre 2017 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation, mais si est situé dans une zone d'aléa faible d'inondation.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs. Nonobstant de ce qui précède, le vendeur a soumis une farde contenant des documents de nature technique concernant certains travaux particuliers qu'il avait exécuté (ou qu'il avait fait exécuter) dans le bien vendu à l'acquéreur, ce qui celui-ci reconnaît.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Primes

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

PRIX

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant:

- que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.
- que dans la mesure où cette quittance constate un paiement par chèque, la quittance est donnée sous réserve d'encaissement de celui-ci, et en ce cas, le vendeur garde le droit de prendre, le cas échéant, inscription hypothécaire en garantie du paiement du prix si le chèque n'est pas provisionné ou plus généralement n'est pas payé.

L'inscription peut alors être prise en vertu des présentes sur le bien vendu.

Origine des fonds

Dispense d'inscription d'office

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

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, 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.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais relatifs à la délivrance qui restent à charge du vendeur.

Déclaration de l'acquéreur

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la constructions ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

CLAUSE PORTANT DECLARATION D'APPORT ANTICIPE

L'acquéreur reconnaît que le notaire l'a informé des dispositions contenues à l'article 1452, §2 du Code civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'ils soient, suite à cette acquisition, plein propriétaires indivis exclusifs et par parts égales de ce bien.

Madame Anne-Françoise MABIALA déclarent **ne pas** faire application de l'article 1452, §2 du Code civil et, dès lors, de **ne pas** faire apport anticipé de l'immeuble, objet du présent acte.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

L'ACQUEREUR :

Abattement (article 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.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare en outre pour ce qui la concerne:

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun à établir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction: dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement);

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas cinq cent mille euros (500.000,00 €) (si terrain à bâtir: n'excède pas deux cent cinquante mille euros (250.000 €)).

L'acquéreur nous déclare:

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne;

- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare:

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE 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.

Abattement par restitution (article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

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

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

DISPOSITIONS FINALES

Capacité 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.

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.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes election de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

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 constatée.

Pouvoirs

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

DONT ACTE.

Fait et passé à Willebroek, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 26 août 2020 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que moi, notaire.

Suivent les signatures.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Lybaert Gerrit à Willebroek le 01/09/2020, répertoire 2020/0980

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le dix septembre deux mil vingt (10-09-2020)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0017859

Droits perçus: mille euros zéro eurocent

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Lybaert Gerrit à Willebroek le 01/09/2020, répertoire 2020/0980

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 5
Dix septembre deux mil vingt (10-09-2020)

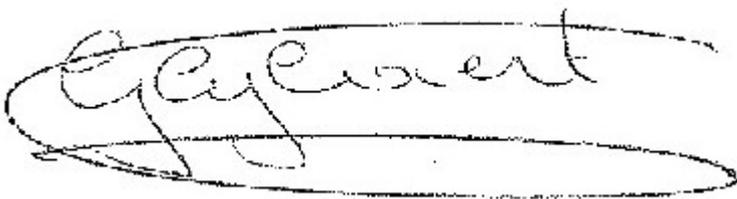
Réf. : 51-T-10/09/2020-09536

Rétribution forfaitaire transcription

Total

Le conservateur des hypothèques

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Gerrit Lybaert", enclosed within a hand-drawn oval border.