

VENTE

SW : acte n° 3.887

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le quatorze juillet.

Devant Nous, Maître David INDEKEU, notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU:

Madame **ARAKELYAN Lilit**, née à Erevan (Arménie) le treize octobre mille neuf cent quatre-vingt, numéro national 80.10.13 430-57, épouse de Monsieur ESTEILLAR Mohamed Ali, domiciliée à 1480 Tubize, Cité du Douaire 29 avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le six septembre deux mille quatre, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

D'UNE PART, ci-après dénommée: "**le vendeur**".

Et :

D'AUTRE PART, ci-après dénommé : "**l'acquéreur**".

LA VENTE

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 DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES

Une maison de commerce et d'habitation à trois étages, sise au coin de la **rue de Mérode**, où elle est cotée sous le **numéro 183**, et de la **rue Théodore Verhaegen**, où elle est cotée sous le **numéro 193**, avec une largeur de façade respective de douze mètres nonante-cinq centimètres, cinq mètres quatre-vingt-cinq centimètres et un coin obtus de deux mètres cinquante-cinq centimètres, pour une superficie, d'après titre, d'un are seize centiares quarante dixmilliares, reprise au cadastre, suivant matrice datée du vingt-deux avril deux mille quinze, sous la Commune de Saint-Gilles, deuxième division,, section A numéro 331/P/3, pour une superficie d'un are vingt centiares.

Revenu cadastral non indexé : deux mille six cent quarante euros (€ 2.640).

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.

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

PAR
premier feuillet

A

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, 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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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.

Conditions spéciales - Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à

son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas 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.

Contenance - Indications cadastrales

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

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

Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, à compter de ce jour.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes, et s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de ce jour, et ce, sans garantie du montant assuré. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

Occupation - Propriété - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est loué. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu aux présentes à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour.

L'acquéreur déclare en outre connaître parfaitement les conditions d'occupation du bien et avoir obtenu du vendeur toutes les informations nécessaires. Il dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des locataires nonobstant les droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, le tout sans recours du vendeur ni recours contre lui. Pour entrer en jouissance il devra respecter toutes les lois et les usages locaux.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

BRUXELLES-CAPITALE

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 ce jour, 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, et 205/1 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.

Information

Sur la base d'une lettre adressée par la commune de Saint-Gilles le dix-huit juin deux mille quinze dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes :

1. Destination du bien : en zone mixte
2. Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis

-le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire entré en vigueur le 5 juin 2004

- le règlement communal sur les bâtisses

- le règlement régional d'urbanisme

3. Expropriation éventuelle

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

4. Préemption

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

5. Sauvegarde, classement

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

6. Sites d'activités inexploités

L'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

7. Autorisations, permis, certificats, recours

Pour le bien, ont été délivrés les autorisations, permis et certificats suivants :néant

8. Déclarations urbanistiques

Pour le bien, ont été délivrés les déclarations urbanistiques préalables visées à l'article 205/1 du COBAT suivantes : \$, déclarée ou considérée complète le dix-huit juin deux mille quinze.

9. Affectations et utilisations, nombre d'unité de logement

Pour ce qui concerne la ou les affectations et utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes, ainsi que leur répartition spatiale, en ce compris le nombre d'unités de logement éventuellement présentes dans le bien et considérées comme régulières, ainsi que leur localisation, la commune de Saint-Gilles précise que un commerce au rez-de-chaussée et un logement par étage au 1er et 2e étage peut être considéré comme régulier depuis au moins le 02/04/1953.

10. Constats d'infractions

Dudit courrier il n'apparaît pas que l'administration communale ait établi un constat d'infraction dans le cadre des articles 300 et 301 du COBAT.

11. Autres renseignements

- L'immeuble est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier.
- L'immeuble date d'avant 1932 (inventaire du patrimoine immobilier de la région).
- L'immeuble est situé dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

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 commerce et 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.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la

possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Code bruxellois du Logement (pour les appartements)

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 ;
- est 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 ;
- ne fait pas l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

Droits de préemptions

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.

Droit de préemption Code Bruxellois de l'Aménagement du

Environnement - gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du quatre mai deux mille quinze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue. Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol."

En application de l'Ordonnance, le vendeur déclare:

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;
- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité à risque figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;

- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de ladite Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20121216-0000125523-01-5 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Damien Federico le seize décembre deux mille douze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 87

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

Un original ou une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur.

DIU

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 premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Contrôle de l'installation électrique

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.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Le procès-verbal est déjà en possession de l'acquéreur suivant ses propres déclarations. Pour autant que de besoin si tel n'était pas le cas, le dossier est présumé

s'engagé à charge du vendeur d'y procéder et s'engage à réviser complètement l'installation dans les 18 mois des présentes.

PRIX

~ ORIGINE DES FONDS ~

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés via le débit du compte BE69 9391 0035 7178 (deux fois).

DECLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

DROITS D'ENREGISTREMENT

L'ACQUEREUR :

Abattement (article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Pas d'application

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.

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

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

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITÉS 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 ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur.**

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur domicile respectif susindiqué.

CERTIFICAT IDENTITE ET ETAT CIVIL

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire David INDEKEU certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

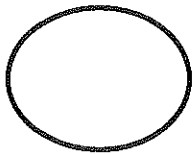
Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

cinquième et dernier
feuillet



DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le huit juillet deux mille quinze et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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 nous, notaire.

Pour expédition conforme