

██████████
CI :
D.E. : 50,00 €

Vente.

Le 26/9/2011.
Répertoire n° : 2740 .

Transcription.

L'AN DEUX MILLE ONZE

██████████
Devant Nous, Maître ██████████

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

ONT COMPARU :

D'une part,

██████████ ██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Ci-après invariablement dénommés ensemble « **le vendeur** ».

Et, d'autre part,

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Ci-après invariablement dénommés ensemble « **l'acquéreur** ».

DECLARATIONS PREALABLES

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 ;

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT - DEUXIEME DIVISION

- ARTICLE 05652

Une villa sis avenue René Berrewaerts numéro 2, cadastrée suivant titre section A numéros 43K et 43L contenant en superficie sept ares soixante-neuf centiares, cadastrée suivant extrait récent section A numéro 43 T 2 pour la même contenance.

revenu cadastral non indexé : trois mille sept cent treize euros (3.713,00€).

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

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

Également dénommé : « **le bien vendu** »

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]

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au premier juin deux mille onze, bien connu de l'acquéreur, qui déclare 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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas

partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

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

3. Conditions spéciales

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

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Van der Linden à Anderlecht, le vingt janvier mil neuf cent septante-cinq figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

« Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les conditions spéciales reprises dans l'acte du notaire Clara en date du premier octobre mil neuf cent quarante-huit, pour autant qu'elles soient encore d'application. »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie et explications desdites conditions spéciales et dispense les notaires soussigné de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

4. Contenance

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

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

5. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance. L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, [REDACTED]

6. Compteurs

Sans préjudice du droit de l'acquéreur de changer de fournisseur, celui-ci sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien. L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

8. Occupation – Propriété – Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour. L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession. A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

9. Situation administrative du bien

1. Urbanisme

1. Généralités

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

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

2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Anderlecht de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. La réponse de la Commune d'Anderlecht, en date du 25 juillet 2011 stipule littéralement ce qui suit:

« Pour le territoire où se situe le bien :

* **en ce qui concerne la destination** : est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol.

* **en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis** : est compris dans le plan d'affectation du sol dénommé Scheutveld Extension Modificatif 2 approuvé par arrêté royal du 27/4/1956

* **en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien** : A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

* **autres renseignements** : pas de mesures de classement ».

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

3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités

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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

4. 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 d'habitation. Il déclare qu'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 les législations régionales applicables 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.

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

2. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

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

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

3. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'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 22 juin 2011, 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* ».

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 à mazout :

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bien de citerne à mazout.

4. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par les notaires instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, 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 constitué n'ont été effectués.

5. Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du cinq juillet deux mille onze, dressé par CIB à Bruxelles, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 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. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par les notaires des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

6. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection.

Le vendeur déclare que le bien:

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'article 1.11° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de l'article 1.12° de ladite Ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une (ni) d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

7. Prestation énergétique des bâtiments (PEB)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 200110711-0000003968-01-9 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par [REDACTED] le 11 juillet 2011 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

[REDACTED]

DISPOSITIONS FINALES

1. Consentement - approbation globale et finale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

2. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

3. Confirmation d'identité

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, les notaires certifient les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

4. Loi contenant organisation du notariat

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.* », les parties déclarent avoir été averties dudit droit par les notaires instrumentant.

Envoi pièces

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : dans le bien acquis.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Passé et signé, lieu et date que dessus.

Les parties reconnaissent chacun avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte ce que les parties reconnaissent, ceux-ci ont signé avec nous, notaires, la minute restant au notaire [REDACTED]

Suivent les signatures.

[REDACTED]

[REDACTED]