

notalex

NOTAIRES ASSOCIÉS
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers
Frederic Convent
Olivier Dubuisson
Jérôme Otte-Ingeveld
Marc Van Beneden



Sc srl NOTALEX Bv cvba
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan
Bruxelles - 1050 - Brussel
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90
info@notalex.be
www.notalex.be

N° Répertoire : 20145420
Gestionnaire :
Dossier : 24770

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

Vente
Transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles
Sous la formalité

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le dix-huit décembre

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître **Jérôme OTTE**, Notaire associé de
résidence à Ixelles, détenteur de la minute, et Maître **Valérie**
INDEKEU, Notaire de résidence à Saint-Gilles,

ONT COMPARU

numéro de registre national

, né à , le
titulaire du
époux de,
, née à le
, domicilié

Ci après invariablement dénommé « **le vendeur** ».

née à le

registre national
nationalité belge,

titulaire du numéro de
veuve non remariée, de

Laquelle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration
de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil
compétent.

Ci-après invariablement dénommée « **l'acquéreur** ».

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

VENTE

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
:

VILLE DE BRUXELLES (dix-huitième division)

Dans un immeuble à appartements, dénommée « Résidence
Belair », à l'angle de l'avenue des Citronniers où il est coté au
numéro 58, et de l'avenue de Lima, où il développe
respectivement en façade 13m 90cm et 11m 90cm, d'une
contenance d'après titre de 2a 98ca 7dma, cadastré suivant titre

section et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section pour une superficie de 2 ares 78 centiares.

L'APPARTEMENT situé au 2ième ETAGE, coin des avenues des Citronniers et de Lima, comprenant suivant titre :

a) en propriété privative et exclusive : hall, wc, dégagement, salle de bain avec baignoire et chauffe-bain, une chambre, un living, une cuisine avec évier et armoire, et au sous-sol, **la cave numéro 4** ;

b) en copropriété et en indivision forcée : 103/1.000ièmes dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base reçu par le notaire Francies Omer Huylebrouck, alors à Bruxelles, le six juin mil neuf cent soixante-et-un, transcrit.

Revenu cadastral non indexé : sept cent soixante-cinq euros (€ 765,00)

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.

Ci-après invariablement dénommé "**le bien**".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation ainsi que la cuisine équipée et l'appareil de chauffage à gaz placé dans le living (dans son état actuel).

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait aux époux [nom] à Bruxelles, depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

[nom] prénommé, est décédé [date], en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante étant [nom] prénommée, pour la moitié en pleine propriété, et pour la moitié en usufruit, et le surplus à [nom] prénommé.

[nom] prénommée, est décédée le [date], en laissant pour seul héritier [nom] prénommé, de telle sorte que [nom] est devenu propriétaire du bien prédécrit pour la totalité en pleine propriété.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir 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.

1. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour de la signature de la convention de vente, 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, 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.

Garantie décennale

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 garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). 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 ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie. **2. 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 n'a pas fait l'objet de conventions dérogoraires 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.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir un acte du Notaire Francies Omer Huylebrouck, alors à Bruxelles, du trente-et-un octobre mil neuf cent soixante-et-un.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

3. 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.

4. 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, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

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, s'élevant à vingt-deux euros septante-deux cents (€ 22,72). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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

5. Compteurs

L'acquéreur 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.

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.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

7. 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, à l'exception de ce qui est dit ci-haut au sujet de la cuisine équipée et du convecteur au gaz.

COPROPRIETE

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le six juin

mil neuf cent soixante-et-un, par le notaire Francies Omer HUYLEBROUCK, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

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 résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété ainsi que les derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires, datés respectivement des 10/décembre/2011, 15/décembre/2012, 11/mai/2013, 6/juillet/2013, 10/août/2013, 9/novembre/2013 et 9/mai/2014.

2. Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

3. Charges extraordinaires

1. Charges extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du dix-neuf novembre deux mille quatorze, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le trente novembre deux mille quatorze. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, 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.

Les parties nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera :

1° les 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° les 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° les 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° les 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.

2. Assemblée générale

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le cinq novembre deux mille quatorze et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le 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.

4. Créances de la copropriété

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

5. Information

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, à l'exception de « l'affaire Robert », dont question dans les divers procès-verbaux des AG, concernant les arriérés de paiement accumulés par un des copropriétaire ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

6. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans la propriété (jardinet avant) dont fait partie le bien, une citerne à mazout commune.

URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES

DROIT DE PREEMPTION

1. Urbanisme

1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la conclusion de la présente vente, 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.

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 Ville de Bruxelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Ville de Bruxelles, en date du vingt-neuf octobre deux mille quatorze, stipule littéralement ce qui suit:

" Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010 ; 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

° en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles)*

** Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.*

- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

Les prescriptions se trouvent sur www.irisnet.be

Lien direct : <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffection-du-sol/le-plan-regional-daffection-du-sol-pras/le-plan-regional-d2019affectation-du-sol-couvre-tout-le-territoire-regional/prescriptions>

Attention, celles-ci ont été partiellement modifiées par l'arrêté du 2 mai 2013 : voir le lien suivant : <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffection-du-sol/le-pras-demographique-1>

Copie des prescriptions est jointe en annexe.

-En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

° le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

° le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

° le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

° le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

° le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

° le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des

vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

° le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963.

° le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (conseil communal du 24/09/2007).

° les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (conseil communal du 09/10/2008)

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.

- 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 :

° le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

° le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement

° le bien n'est pas situé le long d'un site classé.

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :

- repris à l'inventaire du patrimoine immobilier
- situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé
- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier

veuillez vous adresser à : Direction des Monuments et Sites, Secrétariat de la CRMS Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4^{ième} étage/bte 405-1000 Bruxelles, tél : 02/346.40.62-Fax : 02/346.53.45-e-mail : crms@mrbc.irisnet.be

° Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 – fax 02/282.75.54)

Pour toute demande relative au nombre de logements que compte le bien ; à l'affectation légale de ce bien ; aux permis d'urbanisme et/ou d'environnement, il ne peut-être donné suite dans le cadre de la présente demande de renseignements urbanistiques.

Il vous appartient dans ce cas d'introduire une demande séparée.

Nous portons à votre connaissance que les bureaux (10^{ème} étage) sont ouverts lundi et jeudi de 9h à 12h30.

Les modifications du Cobat (article 275) entreront en vigueur au 01/11/2014.

° Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. »

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.

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.

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 garantit :

- qu'aucune infraction urbanistique n'a été relevée relativement au bien vendu ;

- que ledit bien immeuble ne fait l'objet d'aucune action en justice, d'aucun litige avec des voisins, entrepreneurs, architectes, corps de métier ou autres tiers que le vendeur n'aurait pas renseignés aux soussignés et d'aucun jugement permettant à des tiers ou à lui-même d'inquiéter les soussignés ou de leur réclamer des dommages et intérêts pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. 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 et 205/1 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. 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 vingt-huit octobre deux mille quatorze 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 : «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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

3. 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.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE INSTALLATIONS ELECTRIQUES – CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT »

1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire 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 le notaire 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.

2. 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 sept octobre deux mille quatorze dressé par la société GREENFISH ENERGY, 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 le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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

3. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20140924-0000249232-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par

le _____ (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- émissions annuelles de CO2 : 58

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.

4. Code du Logement Bruxellois

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

PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est

consentie et acceptée pour le prix de CENT MILLE EUROS (€ 100.000,00).

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) DIX MILLE EUROS (€ 10.000,00), antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro BE8900100203-7985, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) NONANTE MILLE EUROS (€ 90.000,00), étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constataction du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte numéro BE89 0010 0203 7985.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR

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.

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier actuellement dudit abattement mais avoir été informé de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'Enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction.

2. LE VENDEUR

1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits

d'enregistrement.

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

2. Abattement par voie de restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

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

3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

4. Assujettissement à la TVA

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 être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

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

2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie 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.

3. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou 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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

4. 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.

ENVOI DE L'EXPEDITION DE L'ACTE

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser, par voie électronique, l'expédition du présent acte, à l'adresse du bien.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le deux décembre deux mille quatorze, 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, Notaires.

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -

Pour l'acte avec n° de répertoire 20145420, passé le 18 décembre 2014

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré quatorze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 3 le 2 janvier 2015
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 0124.
Droits perçus: douze mille cinq cents euros (€ 12.500,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau des hypothèques Bruxelles 3 le 26 décembre 2014
Réf. 50-T-26/12/2014-14808.
Montant: cent cinquante et un euros nonante-neuf cents (€ 151,99)
Le conservateur des hypothèques

