2022/274

Premier rôle 1

VENTE

L'an deux mille vingt-deux,
Le dix-neuf avril.

Devant Maître Valérie MASSON, Notaire à la résidence d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée dénommée « Valérie MASSON, Notaire », ayant son siège à Ottignies-Louvain-la-Neuve, rue de Clairvaux, 40/003, à l'intervention de Maître Nathalie d'Hennezel, Notaire à la résidence de Watermael-Boitsfort, exerçant sa fonction au sein de la société « Nathalie d'Hennezel, société notariale », ayant son siège à 1170 Watermael-Boitsfort, Avenue de la Houlette 42/11.

ONT COMPARU :

De première part:

Ci-après dénommé : "LA PARTIE ACQUEREUSE" ou "L'ACQUEREUR".
Lesquels nous ont requis d'acter la convention suivante intervenue entre eux :

La partie venderesse a, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges et dettes

hypothécaires et privilégiées, à la partie acquéreuse qui accepte, **la pleine propriété** de :

DESCRIPTION DU BIEN :

Ville de Bruxelles - dix-huitième division

Une maison à deux étages située à front de l'avenue du Frêne numéro 14, où elle présente suivant titre un développement de façade de six mètres, contenant en superficie d'après titre un are quatre-vingt centiares, cadastrée selon titre section E numéro 268/H /4 pour une contenance d'un are quatre-vingt centiares et selon extrait récent de la matrice cadastrale 0268H4P0000 pour une même contenance, comprenant :

1. L'appartement numéro 1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Aux sous-sols : les locaux qui le constituent.

Au niveau du rez-de-chaussée : un jardin.

Au niveau du premier étage : un hall, vestiaire, water-closet, cuisine avec armoires suspendues et hotte, véranda, salle à manger, séjour 1 et 2, salle de bains avec bulex.

Au niveau du deuxième étage : chambres 1 et 2.

Au niveau du troisième étage : le grenier.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante/millièmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0268H4P0002

Revenu cadastral non indexé : 1.306 euros.

2. L'appartement numéro 2 situé au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Vestiaire, water-closet, salle de bains avec bulex, cuisine avec armoires suspendues et hotte, véranda avec armoire, salle à manger, séjour 1 et 2, et la chaufferie "2" aux sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante/millièmes des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0268H4P0001

Revenu cadastral non indexé : 850 euros

Acte de base :

Tels que lesdits biens sont décrits et figurés sous teintes rose et verte aux plans avec procès-verbal de mesurage dressés par , architectes, à 1020 Bruxelles, demeurés annexés à l'acte de base dressé par les notaires Roger Lambert, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode et Daniel Pauporté, à Bruxelles, en date du 19 juillet 1988, transcrit. L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes une copie dudit acte de base ainsi que des plans y annexés.

Ci-après désignés « **LE BIEN** ».

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 ;
- il n'a posé aucun acte ni réalisé aucun travaux susceptible de donner lieu à une réévaluation du revenu cadastral ;
- il n'a pas connaissance qu'un propriétaire antérieur ait posé de tels actes ou réalisé de tels travaux.

Il précise en outre que les modifications suivantes ont été apportées aux biens par rapport à la description reprise ci-dessus :

« ... Appartement n°1 : cuisine SANS HOTTE

Appartement n°2 (rdch) : IL N'Y A PLUS DE VERANDA AVEC ARMOIRE... »

Sont compris dans la vente les immeubles par incorporation et une table en chêne dans le grenier.

CONDITIONS DE LA VENTE.

La vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

a) Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu à compter de ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est libre de bail et de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

b) Etat du bien.

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la signature du compromis, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Suite à un dégât des eaux réparé en mars 2021, le vendeur précise que la façade arrière s'est fissurée à quelques endroits. Il déclare avoir pris en charge sa réfection et remet à l'acquéreur les documents relatifs à ces travaux.

Garantie décennale

Les parties nous déclarent que 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. Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas effectué de travaux, dont le permis d'urbanisme a été délivré après le 1er juillet 2018, requérant l'intervention obligatoire d'un architecte et qu'il n'est dès lors pas soumis aux obligations résultant de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

c) 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.

d) Servitudes et conditions spéciales.

Le bien est transmis et accepté avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, qui peuvent y être attachées, 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, toutes indistinctement, pour son compte et sans intervention de la partie venderesse, ni recours contre elle, sans cependant que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude et décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Elle déclare par ailleurs que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude ni d'aucune condition spéciale, sous réserve de ce qui résulte de l'état de copropriété et des stipulations de l'acte de base, et à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Les titres de propriété, à savoir les actes reçus par les notaires Roger Lambert et Daniel Pauporté, respectivement à Saint-Josse-ten-Noode et Bruxelles, en date du 19 juillet 1988, contiennent les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« ...

Conditions spéciales

L'acte prérappelé du notaire Jean Willocx, prénommé, en date du vingt-trois avril mil neuf cent septante et un et dont question dans l'origine de propriété qui précède contient entre autres les stipulations ici textuellement reproduites :

"Conditions spéciales

"Dans l'acte de donation susvisé reçu par Maître André Pierre Tyberghein, notaire résidant à Saint-Gilles-Bruxelles substituant son confrère Maître Jean Willocx, notaire à la même résidence, légalement empêché, à l'intervention de son confrère Maître Van Oudenhove à Denderhoutem en date du treize juillet mil neuf cent soixante-sept, il se lit textuellement ce qui suit :

Dans le titre de propriété de la donatrice, étant l'acte reçu par le notaire Verte à Bruxelles, le vingt-trois octobre mil neuf cent quarante-huit, il est stipulé textuellement ce qui suit :

L'acte prérappelé reçu par le notaire Léon Brasse à Bruxelles, le premier août mil neuf cent trente-neuf porte les stipulations suivantes

"Outre les conditions insérées dans le cahier des charges pour la vente de terrains de la Ville de Bruxelles, le bien est grevé de servitudes de vente dont le texte a été arrêté en séances du Conseil Communal du quinze novembre mil neuf cent trente-sept et du vingt-cinq juillet mil neuf cent trente-huit.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportant bien présentement cédé.

... »

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.

A ce sujet, le vendeur précise qu'il existe deux servitudes de passage plus amplement décrites dans ledit acte de base en sa page 5.

e) <u>Impôts</u>.

La partie acquéreuse paiera le précompte immobilier et tous autres impôts à compter de ce jour.

La quote-part de la partie acquéreuse dans le précompte immobilier deux mil vingt-deux est présentement payée à la partie venderesse, qui en donne quittance.

La partie venderesse 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.

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 ou inoccupé ou serait inachevé.

f) <u>Mitoyenneté.</u>

La mitoyenneté des haies, clôtures et murs séparatifs d'avec les propriétés voisines n'est pas garantie.

La partie venderesse 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.

g) Assurances.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré comme maison unifamiliale contre l'incendie et les périls connexes.

La partie acquéreuse, prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres, à dater de ce jour.

En vertu de l'article 111, §1 de la loi relative aux assurances, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique, pour autant que le vendeur ait été en ordre de prime jusqu'à ce jour.

Jusqu'à l'expiration du délai visé ci-avant, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

La partie venderesse confirme avoir maintenu son assurance jusqu'à ce jour inclus.

h) Compteurs - Contrats de fournitures et abonnements.

Les parties confirment avoir réalisé entre elles un relevé contradictoire des compteurs en usage dans le bien ou s'engagent à y procéder immédiatement après la signature des présentes.

La partie acquéreuse devra supporter à compter de ce jour le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

Les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la vente.

i) Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2., du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), 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-verbaux du 22 janvier 2021 dressés par la société CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement.

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 Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire des procès-verbaux des mains du vendeur.

j) Liberté hypothécaire

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes transcriptions, en ce sens que ces charges, si elles existent, seront remboursées au moyen du prix de la vente à due concurrence par les soins du notaire instrumentant.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare:

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire concernant l'immeuble;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien;
- qu'aucune saisie même conservatoire ne lui a été notifiée.

k) Registre des gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnait que le notaire rédacteur de la présente convention lui a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

l) Panneaux/Enseignes

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

STATUT IMMOBILIER

Le bien, objet des présentes, est un immeuble placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts, 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 3.94 § 2, alinéa 1er, 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur déclare ne pas avoir remis à l'acquéreur les documents visés par la loi dans la mesure où la copropriété n'est pas organisée, qu'il n'existe ni fonds de roulement, ni fonds de réserve, qu'aucune assemblée générale n'a été tenue et que le bien est actuellement et depuis longtemps occupé comme maison unifamiliale.

L'acquéreur déclare qu'il a reçu les statuts (acte de base et règlement de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

Le vendeur déclare que à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 0 EUR environ ;

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 3.94 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.

1.- 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.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de fonds de réserve.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour 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.

Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile mentionné ci-dessus.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile mentionné ci-dessus.

Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur nous déclare qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien vendu.

URBANISME REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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, le notaire attire 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, notamment 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 aux articles 275, 276 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

A cette demande était joint le descriptif sommaire requis par le CoBAT, dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance.

La réponse de la Commune en date du 29 janvier 2021, stipule littéralement ce qui suit :

« ...

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 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

o En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles)*

• Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) approuvé par Arrêté Royal du 14/11/1952 (n°50-01), modifié par Arrêté du Gouvernement du 15/07/2013 ;

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www. brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

***2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise** :*

• Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),

• Les prescriptions du PRAS précité ;

** Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm ;*

• Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

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

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) 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 ;

• Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;

• Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

• Les prescriptions du 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) ;

• Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;

• L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

/

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

/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 03/07/1933 ;

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 l'IBGE, 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 ;*

*• Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine ;***

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec

Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

• Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Nihil

• Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

Réf. : TP 59649 Délivré le 06/07/1949

Objet : construction de cet immeuble

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

• Sous-sol : 1 emplacement de stationnement
locaux techniques
locaux de stockage

• Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre

• 1er étage / combles : 1 appartement 3 chambres en duplex

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

• Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.

• Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons:

soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante, soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

• La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme, dûment complété, par mail urb. archivesbrucity. be

Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

... »

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune. Il déclare en outre se contenter de ces renseignements et ne pas exiger de renseignements plus récents et ce à l'entière décharge du vendeur.

3. Expropriation – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

4. 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'équipement 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 ».

5. Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

6. Situation existante

Sous réserve le cas échéant des informations et éléments repris ci-avant, 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'appartement une chambre et appartement trois chambres en duplex (emplacement de parking et locaux techniques et de stockage), ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. 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 toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est éventuellement précisé ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

x n'est pas pourvu

(*) à l'exception de la suppression de la véranda du rez-de-chaussée qui n'a pas été soumise à permis

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

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330, § 3 du COBAT.

7. 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, à l'exception, le cas échéant, de ceux repris, dans ladite réponse de la commune et lors de la consultation du registre foncier prévue à l'article 266, § 2 du CoBAT.

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 le CoBAT.

8. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

9. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation (plus d'informations sur la cartographie de Bruxelles-Environnement).

PERMIS D'ENVIRONNMENT ET GESTION DES SOLS.

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien 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.

Gestion des sols pollués

Conformément aux dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, l'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 16 juin 2021 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 : « *CATEGORIE – AUCUNE – La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* ».

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de

l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20210208-0000582259-01-9, valide jusqu'au 8 février 2031 et dont l'acquéreur reconnait avoir reçu une copie, a été établi par l'expert , en date du 8 février 2021.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 342
- émissions CO^2 par m² [kg CO^2/(m².an)] : 68

Le vendeur déclare que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de sa validité ou sa révocation.

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

L'exemplaire original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

ARTICLE 203 - PRIX ET QUITTANCE.

Le Notaire donne, aux parties, lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, stipulant que:

"*En cas de dissimulation au sujet du prix des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû, individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties*".

Les parties déclarent que la présente vente est faite, consentie et acceptée pour et moyennant le prix de , dont une somme de été payée antérieurement aux présentes par virement bancaire tiré du compte numér dont le titulaire est :

Le solde du prix, soit la somme de est présentement payé à la partie venderesse au moyen de la comptabilité du Notaire instrumentant provisionnée au moyen d'un virement bancaire tiré du compte numéro au nom , dont quittance.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - ARTICLE 48 DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Le Notaire instrumentant attire l'attention de la partie acquéreuse sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers

temporaires ou mobiles imposant notamment à propos du bien, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Interpelé par le Notaire au sujet de la réglementation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, qui s'impose à toute personne qui recourt aux services d'un tiers pour effectuer des travaux de construction, de transformation, de rénovation, de réparation, d'entretien, de finition, etc., le vendeur déclare qu'il a fait effectuer dans le bien vendu, depuis le 1er mai 2001, des actes ou travaux visés par cette réglementation et qu'il remet à l'instant le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

PRIMES

L'acquéreur reconnait avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes dans certaines Communes. Les renseignements peuvent être obtenus auprès des administrations communales.

DECLARATIONS FISCALES

1.- **Code des droits d'enregistrement.**

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

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement parce qu'il est actuellement plein propriétaire d'un autre bien immeuble destiné en tout ou partie à l'habitation ;
- avoir été informé par nous, notaire, 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(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

Restitution des droits en cas de revente.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente du bien dans les deux ans de la signature du présent acte.

Article 184*bis* du Code des droits d'enregistrement.

En application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse 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 n'ont pas été acquittés, la partie venderesse déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

2.- **Code des Impôts sur les revenus.**

Taxation des plus-values.

La partie venderesse reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné toutes informations utiles au sujet de la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis revendus

dans un délai de cinq ans et sur des immeubles non bâtis revendus dans un délai de huit ans.

Réduction du précompte immobilier.

La partie acquéreuse déclare avoir été éclairée par le notaire sur la portée de l'article 162 du Code des Impôts sur les Revenus, et sur les possibilités d'obtention d'une réduction du précompte immobilier, soit pour habitation modeste, invalidité de l'occupant ou charges de famille.

3.- **Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers).**

Le montant du droit dû en vertu du Code des droits et taxes divers s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DECLARATIONS ET MENTIONS DIVERSES

1.- **Dispense d'inscription d'office.**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

2.- **Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

3.- **Certificat d'état civil.**

Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

4.- **Capacité des parties.**

Chacun des comparants, présent ou représenté comme dit est, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, et n'avoir pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur ;
- n'avoir pas fait à ce jour de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DECLARATIONS FINALES

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions du présent 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.

Le présent acte a été reçu à distance, devant les notaires identifiés dans l'intitulé des présentes, conformément à l'article 9, §3, de la loi de 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, après que tous les intéressés ont marqué leur accord sur cette manière de procéder et que toutes les parties ont comparu devant le notaire de leur choix et ont assisté à la réception du présent acte par voie de vidéoconférence.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ottignies-Louvain-la-Neuve, en l'Etude

Le jour susdit.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris préalablement connaissance du projet du présent acte le 1er avril 2022, soit 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 avec nous Notaire.