

Rép. 2017/331

dossier 17/6853/1

**VENTE ACQUISITION MAISON**

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.**

Le onze septembre à neuf heures trente minutes.

Devant nous, **Filip de Sagher**, notaire de résidence à Steenokkerzeel, détenteur de la minute à l'intervention de **Marc Van Beneden**, notaire associé, ayant son siège à Ixelles.

**ONT COMPARU :**

**A. De première part :**

Monsieur **DAMBRAIN Jean-Marc Adolphe Amand Ghislain**, né à Bruxelles le cinq mai mil neuf cent soixante-trois, (numéro national : 63.05.05-001.43), divorcé non remarié, domicilié à 7500 Tournai, Rue du Crampon 57 A.

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

Ci-après dénommé "**le vendeur**".

**ET**

**B. De seconde part :**

« **WACHS** », société privée à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à Marke (8510 Marke), Smokkelpotstraat, 14, numéro d'entreprise : 0.454.114.705.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Tom de Sagher, à Evergem, le 16 décembre 1994, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 10 janvier 1995, sous le numéro 950110-169.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Filip de Sagher, à Steenokkerzeel, le 25 janvier 2007, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 12 février 2007, sous le numéro 07025067.

La société est inscrite au registre de commerce de Kortrijk sous le numéro 134.410.

Numéro national de la société : 0.454.114.705.

La société n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Ici représentée par :

- son gérant statutaire, à savoir :

Monsieur **VANDEWIELE Antoine Maurice Léopold Ghislain**, né à Marke, le 9 février 1947, NN 47.02.09 183 63), époux de Madame **LEFEVRE Marie Caroline Etienne Astrid**, domicilié à 3963 Crans (Confédération Helvétique), 10, route de l'Arnouvaz ; nommé à cette fonction lors de la constitution.

- son gérant non statutaire, à savoir :

Monsieur **VANDEWIELE Etienne-Matthieu Roswitha Pascal**, née à Bruxelles, le 15 février 1973, NN 73.02.15 179 45), époux de Madame **VIU Masia Sandrine Martine**, domicilié à Forest (1190 Bruxelles), rue Meyerbeer, 61.

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15 septembre 2006, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 4 décembre suivant, sous le numéro 06181339.

Agissant en vertu de l'article 15 des statuts.

Ci-après dénommée "**l'acquéreur**".

**DECLARATIONS DES PARTIES**

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Chaque partie déclare :

- être capable ;



- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

#### **DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**

##### **Logement familial**

Pas d'application.

##### **Insaisissabilité**

#### **LE VENDEUR**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

#### **L'ACQUÉREUR**

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

##### **Droits dans le bien**

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

#### **CONVENTION :**

Lesquels comparants requièrent les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges et inscriptions privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux acquéreurs, qui acceptent, le bien décrit ci-après, à savoir :

#### **DESCRIPTION DU BIEN**

##### **VILLE DE BRUXELLES - sixième division**

Une maison d'habitation, avec dépendances, sur et avec terrain, sise **rue du Noyer 49**, cadastrée section F, numéro(s) 0049R4P0000, pour une superficie de deux ares quinze centiares (2a 15ca).

Revenu cadastral actuel non indexé: mille cinq cent quatre-vingt-six euros (€ 1.586,00)

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien appartenait originellement à Monsieur DAMBRAIN Robert Marcel Ghislain Adhémar, né à Antoing, le 24 avril 1917 et à son épouse, Madame DESMETTE Renée Adelaïde Ghislaine, née à Antoing, le 19 décembre 1925, ensemble alors à Schaerbeek, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint-Josse-ten-Noode et le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le 20 juin 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 juillet 1968 volume 4669 numéro 20.

Monsieur DAMBRAIN Robert est décédé à Bruxelles le 17 février 2000 et Madame DESMETTE Renée est décédée à Tournai, le 19 mai 2007.

Leur succession a été recueillie par leur fils unique, à savoir :

Monsieur DAMBRAIN Jean-Marc Adolphe Amand Ghislain, né à Bruxelles le cinq mai mil neuf cent soixante-trois, (numéro national : 63.05.05-001.43), divorcé non remarié, domicilié à 7500 Tournai, Rue du Crampon 57 A.

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

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Contrats de raccordement

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait au moment où la convention de vente s'est formée, 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, ou d'amiante.

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 Breyné). 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 ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives



et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

#### **Contenance.**

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

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

#### **Contributions - Impôts.**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, 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.

Le vendeur reconnaît avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, le montant de **429,68 EUR**, représentant la quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier de l'année en cours, 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 ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

#### **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 suivant ce jour. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

À partir de ce jour, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien.

#### **Occupation - Propriété - Jouissance.**

L'acquéreur aura la pleine propriété à partir de ce jour.

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

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

#### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU – BRUXELLES-CAPITALE**

##### **Urbanisme**

##### **Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

Information préalable

Le notaire instrumentant a interrogé conformément à l'article 275 et suivant du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) la Ville de Bruxelles afin de recevoir les renseignements urbanistiques légaux.

La ville de Bruxelles a répondu par lettre du 2 juin 2017.

Rue du Noyer(n°cad 49 R 4)

### **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

#### **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 à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)**

•**En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

\*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.

Les prescriptions se trouvent sur [www.irisnet.be](http://www.irisnet.be)

Lien direct ; <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plan-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras/le-plan-regional-d-2019-affectation-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-d-affectation-du-sol/le-pras-demographique-1>

• Il n'existe pas de plan particulier d'affectation au sol.

• Il n'existe pas de permis de lotir

##### **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 :**

• À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

##### **En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive):**

•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 20/11/1963
- 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)
- le règlement sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, approuvé par l' Arrêté de l'Exécutif du 27/02/1992 et publié au Moniteur belge le 29/04/2008.**

Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E (02m5.75.75).

Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concemee 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).

#### **Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement (1)
- Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

(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 50m d'un monument classé ;
- compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier.

Veillez vous adresser à :

La Comrnissfon Royale des Monuments et des Sites, Secrétariat de la CRMS, Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4ème étage/bte 405 - 1000 Bruxelles

Tél: 02/346.40.62-Fax: 02/346.53.45- E-mail: [crms@mrbc.irisnet.be](mailto:crms@mrbc.irisnet.be)

- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité- interdiction d'habitation et d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relative à l'acquisition par les communes, d'immeubles abandonnés.
- Le bien n' est pas soumis à redevance peur occupation du dornaine public.
- Le bien n'est pas situé dans:
  - \* un périmètre de contrat de quartier,
  - \* un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation,
  - \* une zone de revitalisation urbaine,
  - \* un périmètre de contrat de rénovation urbaine.

**En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :**

•Les permis d'environnement suivants ont été délivrés:  
Nihil

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

Réf. : TP 17977

Objet : Edification : Délivré le 17/05/1899

-Réf. : TP 17975

Objet : Edification : Délivré le 26/04/1901

-Réf. : TP 27190

Objet : Modifications : Délivré le 04/10/1923

-Réf. : TP 35495

Objet : Construction d'une annexe : Délivré le 29/05/1929

-Réf. : TP 58744

Objet : Transformation des combles et WC en encorbellement  
Délivré le 10/01/1949 et non exécute.

•Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation actuelle nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci 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 et/ou si vous souhaitez obtenir « confirmation », 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.

À 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.

**OBSERVATIONS:**

1 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 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004



et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2<sup>o</sup> Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3<sup>o</sup> Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4<sup>o</sup> Des copies ou extraits 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 en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de cette lettre.

#### Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison unifamiliale**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1<sup>er</sup> et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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.

#### Code bruxellois du Logement



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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

#### **Droits de préemption**

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

#### **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES**

##### **1. Information légale**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol entrée en vigueur le premier janvier deux mille dix. Ladite ordonnance abroge la majeure partie de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.

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

##### **2. Pollution du sol**

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 **14 avril 2017** et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrité

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 préalablement aux présentes.

#### **Certificat de performance énergétique**

Les parties déclarent que le bien n'est pas équipé d'un système de chauffage.

#### **DIU**

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

### **Contrôle de l'installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'acquéreur et le vendeur déclarent s'accorder sur le fait de ne pas faire exécuter une visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 étant donné que l'acquéreur va rénover complètement l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agré

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de **quatre cent quinze mille euros (415.000,00 EUR)**, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de quarante mille euros (40.000,00 EUR) en un virement du compte BE48 7350 4793 1627 sur le compte BE34 0010 6509 8190 du notaire Filip de Sagher, à Steenokkerzeel

- présentement le solde, soit trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 EUR) en un virement du compte BEBE48 7350 4793 1627 et KBC Deinze sur le compte BE66 4381 0519 9143 du notaire Filip de Sagher, à Steenokkerzeel

Dont quittance pleine et entière.

### **FRAIS**

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

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

### **DECLARATIONS FISCALES – Bruxelles-CAPITALE**

#### **L'ACQUEREUR :**

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

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

Il déclare

- ne pas pouvoir bénéficier 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 de l'acte authentique qui constatera la présente vente, du (des) bien(s) immeuble(es) qui l'empêche(nt) actuellement de demander le bénéfice de la réduction

#### **LE VENDEUR**

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution

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

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

permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution

**Taxation sur les plus-values – information :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

**Assujettissement à la TVA**

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, ni d'une unité TVA ;
- 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 (vente avec option TVA).

**DISPOSITIONS FINALES**

**1.Certification de l'identité des comparants**

Suivant les articles 11 et 12 de la loi de Ventose et pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national et de leur carte d'identité. Les parties confirment l'exactitude des données de leur identité mentionnées dans les présentes.

**2. Dispense d'inscription d'office**

Après avoir été informés des conséquences de la présente dispense, les vendeurs déclarent dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, se réservant le droit de prendre inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date.

**3.Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

**4. Loi contenant organisation du notariat**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

**5. Réception du projet d'acte**

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 4 septembre 2017.

**6. Droit d'écriture**

Le notaire soussigné déclare que le présent acte donne lieu à un droit d'écriture de cinquante euros (50€).

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Steenokkerzeel, en l' étude, date que dessus.

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, notaires. Le notaire Filip de Sagher, de résidence à Steenokkerzeel, restera détenteur de la minute.

(suivent les signatures)

**Registratierelaas**

Akte van notaris Filip de SAGHER te Steenokkerzeel van 11-09-2017, repertorium 2017/331

Blad(en): 12 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor BRUXELLES 1 (AA) op vingt-cinq septembre deux mille dix-sept (25-09-2017)

Register ACP (5) Boek 000 Blad 000 Vak 15290

Ontvangen registratierechten: cinquante et un mille huit cent septante-cinq euros zéro eurocent (€ 51 875,00)

De Ontvanger

Hypotheekrelaas

Akte van notaris Filip de SAGHER te Steenokkerzeel van 11-09-2017, repertorium 2017/331

Transcrit au bureau des hypothèques de : HYP -  
BRUXELLES 1

Le vingt-cinq septembre deux mille dix-sept (25-09-  
2017)

Réf. : 48-T-25/09/2017-06916

Bedrag: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

**Total € 220,00**

De hypotheekbewaarder

---  
---

POUR EXPEDITION CONFORME



*Filip de SAGHER*