

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le treize octobre

Devant Maître **Bernard DEWITTE**, notaire associé de résidence à Bruxelles, à l'intervention de Maître **Jean-Louis VAN BOXSTAEL**, notaire de résidence à Boussu

ONT COMPARU :

Monsieur **CLAERHOUT André Rémi Marguerite** (numéro au registre national : 461105-453-52), né à Meaux (France), le 5 novembre 1946 et son épouse Madame **VAN HYFTE Brigitte Emilie Césarine** (numéro au registre national : 490807-414-73), née à Lisieux (France), le 7 août 1949, domiciliés à 91400 Gometz La-Ville (France), rue de la Folie Rigault, 22.

Mariés sous le régime français de la participation aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçue par le notaire Henri PERRAUDEAU, à Limours (France), en date du 4 mai 1973 ; régime non modifié, ainsi déclaré.

DENOMMES CI-APRES "LE VENDEUR"

Lequel déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions, à :

Monsieur **NELISSE Fabian Herman Norbert Louis Laurent** (numéro au registre national : 670623-257-17), né à Etterbeek le 23 juin 1967 et son épouse Madame **MELIOUI Meryem** (numéro au registre national : 830826-490-44), née à Fes (Maroc) le 26 août 1983, domiciliés à 1050 Ixelles, Rue Camille Lemonnier, 76 B, Bte 4.1180 Uccle, Rue Stanley 37.

Mariés sous le régime de séparation des biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par le notaire Bernard Dewitte, à Bruxelles, le 14 septembre 2007 ; régime non modifié, ainsi déclaré.

DENOMMES CI-APRES "L'ACQUEREUR"

Ici présent et qui accepte l'immeuble dont la description suit, de la manière suivante :

- 1) aux époux **NELISSE-MELIOUI**, prénommés, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, l'appartement M et la cave 35 ci-après décrits, et
- 2) à Monsieur **NELISSE Fabian**, prénommé, le garage 17 ci-après décrit pour la totalité en pleine propriété.

DESIGNATION DES BIENS :

Commune de Molenbeek-Saint-Jean - quatrième division



Dans un immeuble à appartements dénommé "Résidence La Palmeraie", dans "Le Domaine Fleuri", sis Boulevard Louis Mettewie, 67, cadastré d'après titre section C numéro partie 177 A 2 pour une contenance de 25 ares 28 centiares et d'après extrait cadastral récent section C numéro 177 G pour une contenance de 22 ares 97 centiares :

1. L'appartement du type M, sis au seizième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall, un living avec balcon, un office, une cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec dégagement, un water-closet et une salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée : 80/10.000ème des parties communes de l'immeuble.

2. La cave numéro trente-cinq (35)

Revenu cadastral non indexé : 1.110,00 €

3. Le garage numéro 217, situé au premier sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local de garage avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : 1/650ème des parties communes de ce complexe

Revenu cadastral non indexé : 106,00 €

Tels que ces biens se trouvent repris à l'acte de base ant le règlement de copropriété reçu par le notaire : Verbruggen, à Anderlecht, en date du 18 octobre transcrit, ainsi que l'acte de base avec règlement de propriété reçu par le même notaire, en date du 5 bre 1964, transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement les biens appartenaient depuis plus de trente ans à dater des présentes à Monsieur HUBIN Isidore Joseph et son épouse Madame WINDISCH Elisabeth.

Monsieur HUBIN Isidore est décédé intestat à Berchem-Sainte-Agathe, le 28 octobre 1989, laissant comme seule héritière légale et réservataire son épouse survivante, Madame WINDISCH Elisabeth.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier Carly, à Ixelles, à l'intervention du notaire Michel Van Boxstael, à Boussu, en date du 20 février 1991, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 20 mars suivant, volume 8080, numéro 15, Madame WINDISCH Elisabeth a vendu la nue-propriété des biens, se réservant l'usufruit sa vie durant, à Monsieur CLAERHOUT André Rémi



Marguerite et son épouse Madame VAN HYFTE Brigitte Emilie Césarine.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier Carly, prénommé, en date du 21 décembre 2004, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 12 janvier 2005, sous la formalité 51-T-12/01/2005-00361, Madame WINDISCH Elisabeth a renoncé à son usufruit.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et n'exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - OCCUPATION

L'acquéreur est propriétaire du bien vendu à partir de ce jour.

Il en a la jouissance par la perception des loyers à partir de ce jour. Les risques sont à charge de l'acquéreur à partir du même moment.

En ce qui concerne l'appartement

Le bien vendu est loué à Madame MORAITIS à des conditions bien connues de l'acquéreur qui déclare avoir reçu copie du bail antérieurement aux présentes.

Le vendeur verse ce jour à l'acquéreur, qui le reconnaît et lui en donne quittance la quote-part du loyer du mois d'octobre s'élevant à 415,94 €.

Le vendeur s'engage à transférer au nom de l'acquéreur, au plus tard dans les huit jours des présentes, la garantie locative d'un montant en principal de 1.650,00 €, placée sur le compte bancaire ouvert auprès de la Poste.

A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure par le preneur de placer la garantie en compte individualisé conformément à l'article 10 § 4 de la loi du 20 janvier 1991, telle que modifiée par la loi du 13 avril 1997.

En ce qui concerne le garage

~~Le bien vendu est loué à Monsieur MATAGNE, ancien locataire, a renoncé à son occupation en date du 11 octobre 2011, aux termes d'un courriel daté du 11 octobre 2011. Aux termes de ce même courriel, Monsieur MATAGNE a déclaré avoir envoyé les clefs en matière telle que le bien est déclaré par le vendeur comme libre d'occupation.~~

~~Le vendeur s'engage à remettre les clefs au plus tard dans les 10 jours du présent acte.~~

~~à des conditions bien connues de l'acquéreur qui déclare avoir reçu copie du bail antérieurement aux présentes.~~

~~Le vendeur verse ce jour à l'acquéreur, qui le~~

~~reconnait et lui en donne quittance :~~

~~- la garantie locative s'élevant à 160,00 €~~

~~- la quote-part du loyer du mois d'octobre s'élevant à 46,46 €.~~

Déclarations communes aux biens loués

L'acquéreur sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

Le vendeur déclare qu'un état des lieux a été dressé dans le cadre de la location de l'appartement et le remet présentement à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Le vendeur déclare que l'appartement vendu n'est pas équipé de détecteurs d'incendie.

Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soit susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1^{er} janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Etat du bien

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur.

Le bien est vendu sans garantie des vices apparents ou cachés.

A cet égard, le vendeur certifie qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

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.

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.

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.

A cet égard le vendeur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant de l'acte de base.

L'acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application et il sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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 déclare avoir reçu ce jour de l'acquéreur, à titre forfaitaire et définitif, la somme de cent quatre-vingt-six euros et six cents (186,06 €) représentant la quote-part de ce dernier du précompte immobilier de l'année en cours. Dont quittance sous réserve d'encaissement du chèque.

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.

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.

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.

Compteurs - Abonnements

Sans préjudice aux droits qu'il peut lui-même faire valoir à l'égard de tiers en vertu de ces contrats ou de la loi, l'acquéreur s'engage à reprendre les contrats relatifs aux raccordements utilitaires (eau, électricité, ...) du bien à partir de ce jour, pour autant que ces contrats soient au nom du vendeur.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

COPROPRIETE

Charges ordinaires

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

Charges extraordinaires et appels de fonds

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 22 août 2011, 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 25 août suivant. 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, 10, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

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.

La date certaine du transfert de la propriété est la date de ce jour.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, ayant reçu une procuration pour y assister.

2) Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3) La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4) Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11, paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

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

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

CLAUSE D'ACTE DE BASE

L'immeuble dont fait partie le bien vendu est régi par l'acte de base précité.



L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte de base avec règlement général de copropriété et en avoir reçu copie.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires dont il reconnaît également avoir connaissance.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et il devra en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers et ayants droit ou ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux qui résultent des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

A. Interrogée par le notaire instrumentant en application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a répondu ce qui suit par sa lettre datée du 12 septembre 2011, ici littéralement reproduite:

« Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

67/83 177G : Zone d'habitation - espace structurant

177H : zone verte - espace structurant

Selon les renseignements pris au service du cadastre le bâtiment est affecté en tant que SUP&PC (superficie et partie commune dans un immeuble à appartements) et P. IM. AP (partie d'un immeuble à appartements)

- Ainsi que dans le PPAS 8Ater approuvé le 13/05/1980 - affectation : résidentiel avec commerces et professions libérales au rez-de-chaussée AVEC ACCORD DU COLLEGE

Zone de parkings, garages et jardins

(en cours de modification, révisions)

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

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 2006

- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

c) 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

d) 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. (Il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons de consulter régulièrement le Moniteur belge pour connaître les éventuelles modifications).

e) - Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele, 98 -1200 Bruxelles.

- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu de posséder les autorisations nécessaires pour la poursuite des activités notamment par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, modifié le 3 juin 2004 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

f) Autres renseignements :

- 67-71 Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 28.128 délivré en date du 10/03/1961 : L'Ecluse Jean-Baptiste - Kirsch Immobilière : immeuble R+25, bardage pignon

- 67 Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 24.125 délivré le 30/01/1987 : Perez : Garage avec petites réparations mécaniques classe 2 - durée 15 années

- 67 Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 21.492 délivré le 11/02/1966 : L'Ecluse : ascenseur classe 2 - durée 15 années

- 67 Le bien a fait l'objet du permis d'environnement 21.378 délivré le 8/03/1966 : Aral Belgique sa : station service - dépôt de 18250L d'essence, 3200L de gasoil et 300L d'huile classe DP - durée 30 années.

[On omet].

Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés à la date du 12/09/2011.

NB : La Commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du



bien ayant éventuellement eu lieu précédemment sans autorisation. »

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

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par 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.

C. 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.

D. Le vendeur déclare qu'à l'exception des constructions existantes, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'à défaut de ce permis ou de ce certificat, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés par la demande du permis d'urbanisme, tels que définis à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT.

E. En outre, le notaire instrumentant déclare qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peuvent être effectués sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Environnement – Gestion des sols pollués

1. 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 une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

2. L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) en date du 2 septembre 2011 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 :

« 2. Statut de la parcelle

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.

Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Identification des titulaires de droits réels (selon les informations communiquées par le service du cadastre).

[...]

Activités à risque et autres événements

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant : ARAL

Activité à risque : Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs - Dépôts de liquides inflammables

Année début : 1966

Année exploitation : /

Année fin : 1996

Evènement ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non

Etudes réalisées et leurs conclusions :

L'IBGE ne dispose d'aucune étude pour cette parcelle

Nature et titulaires des obligations

Si une aliénation de droits réels est prévue sur la parcelle en question (pe.vente), sachez qu'une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire de droits réels (art.13§1).

Dans le cas d'une demande de permis d'environnement ou d'un permis d'urbanisme dont les actes, travaux ou installations impliquent soit une excavation, soit une augmentation d'exposition aux risques d'une éventuelle pollution, soit une entrave au traitement ou contrôle ultérieurs d'une éventuelle pollution de sol, une reconnaissance de l'état du sol doit également être réalisée avant la délivrance du permis en question, et ce à charge

du demandeur du permis d'environnement ou d'urbanisme (art. 13§4 et §5).

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- *de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (article 13 § 3) ;*
- *d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (article 13 § 6) ;*
- *d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (article 13 §7).*

Sachez que les dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement - IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.be > Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol). »

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE, par lettre datée du 14 septembre 2011, une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

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 Energétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20110726-0000005504-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Alexis Wolf de la société Certimore le 26 juillet 2011. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E+
- émissions annuelles de CO2 : 46

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.

Code du logement

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2004. Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à 28 mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80, à 1030 Schaerbeek.

En application dudit Code, le vendeur déclare que :

- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ;
- le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du Code.
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

Droit de préemption.

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

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

Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, un dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire conformément à l'Arrêté Royal sur les chantiers temporaires et mobile.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier devait être rédigé n'a été effectué au bien.

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis

du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Par procès-verbal du 15 juin 2011 dressé par l'association Vinçotte Certigo, 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.

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 instrumentant 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 un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **cent trente-deux mille cinq cents euros (132.500,00 €)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu l'intégralité de cette somme. Dont quittance, faisant éventuellement double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet, sous réserve, en cas de paiement par chèques, de l'encaissement de ceux-ci.

MODE DE PAIEMENT

Le notaire instrumentant atteste qu'une partie du prix, soit six mille six cent vingt-cinq euros (6.625,00 €) a été payée antérieurement aux présentes, et le solde, soit cent vingt-cinq mille huit cent septante-cinq euros (125.875,00 €) présentement par débit des comptes numéros 340-9105150-89 et 732-0197668-33.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

De plus, tout supplément de droits d'enregistrement exigible par suite de la majoration de la base imposable fixée par l'administration, incombera exclusivement à l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Les parties dispensent Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

Toutefois, au cas où pour une raison imputable à l'acquéreur le chèque qu'il vient d'émettre en faveur du vendeur en paiement du prix ou du solde de celui-ci ne pourrait être payé par l'établissement sur lequel il a été tiré, le vendeur pourra prendre une inscription hypothécaire conventionnelle.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare avoir reçu toute information relative à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement et ne pas pouvoir en bénéficier. Il se réserve d'évoquer le bénéfice de cet article dans le respect des conditions y relatives.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ci-dessus indiquée et le vendeur en l'Etude du Confrère VAN BOXSTAEL, précité.

ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

DIVERS

Déclarations fiscales

- 1) Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :
 - a) de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans les prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement;
 - b) de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble. Le vendeur déclare ne pas pouvoir en bénéficier;
 - c) de l'article 62 paragraphe 2 et des articles 73 et 73bis du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Le vendeur déclare ne pas être immatriculé à ladite taxe.

Le vendeur déclare en outre, ne pas avoir vendu, dans les cinq ans précédant les présentes, d'immeuble sous le régime de l'assujettissement occasionnel et ne pas faire partie d'une association de fait ou momentanée qui soit elle-même assujettie à ladite taxe.

- 2) L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et/ou des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- 3) Les parties reconnaissent avoir eu leur attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus values sur immeubles.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

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.

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

Primes et subsides

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.

Déclarations finales

Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur et l'acquéreur, chacun en ce qui le concerne, déclarent :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien;
- 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 signifiée;
- qu'aucune requête n'a été déposée ce jour dans le cadre d'un règlement collectif des dettes, et qu'il n'a pas l'intention de le faire actuellement;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire;
- que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Les parties, présentes ou représentées comme dit est, nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et de ses annexes éventuelles le 21 septembre 2011, 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 présentes ou représentées comme dit est, ont signé avec les notaires.

(SUIVENT LES SIGNATURES)

Enregistré sept rôles huit renvois au 1er bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 25 octobre 2011 volume 64 folio 89 case 04. Reçu : seize mille cinq cent soixante-deux euros cinquante cents (16.562,50 €). L'Inspecteur principal a.i. (signé) B. FOUQUET