



**NOTAIRE
LUC VAN STEENKISTE**

Woluwe-Saint-Lambert

Détenteur des minutes de Maître Y. DELBECQUE

ACTE

18 octobre 2017

VENTE

entre Monsieur [REDACTED]

et [REDACTED]

EXPEDITION

SPF : 2.000,00
VLABEL : /

Rép n° 15047

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le dix-huit octobre.

Devant Nous, Luc VAN STEENKISTE, notaire
résidant à Woluwe-Saint-Lambert.

A. ONT

Monsieur

célibataire, domicilié

Ci-après dénommé: « **le vendeur** » ou « **les vendeurs** », **comparants d'une part.**

Et:

La société privée à responsabilité limitée

ayant son siège social

27/19, imm

le numéro

Brussel.

Société constituée par acte du par le notaire
Matthieu Derynck, à Bruxelles, en date du 5 juin 2013,
publié aux Annexes du Moniteur Belge du 10 juin 2013 sous
le numéro 13303315

Ici représentée, conformément à l'article 9 des statuts,
par son gérant, Monsieur cques Henri
Michel, né à Etterbeek, le nt
soixante-sept (carte d'identité numé et
registre national numéro 67.01 04.2 a 1030
Schaerbeek, av

Ci-après « **les** » ou « **les**
acquéreurs », **comparants d'autre part.**

Lesquels comparants, présents ou représentés
comme dit est, ont requis le notaire soussigné de dresser
acte authentique de la convention suivante intervenue entre
parties.

B. DECLARATIONS PREALABLES

B.1. 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 ;

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

- **ne pas avoir contracté de prêt auprès du fonds
du logement lors de son acquisition**

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.

B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

B.2.1. Logement familial

Pas d'application.

B.2.2. Insaisissabilité

B.2.2.1. 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.

B.2.2.2. 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.

B.2.4. Droits dans le bien

Le vendeur confirme être seul propriétaire du bien vendu et qu'il dispose de tous pouvoirs pour en disposer.

C. CONVENTION

Le comparant d'une part a déclaré, par les présentes, avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à la comparante d'autre part, représentée comme il est dit et pour qui est accepté expressément le bien suivant :

C.1 DESCRIPTION DU BIEN – ORIGINE DE PROPRIETE

COMMUNE D'ETTERBEEK- première division

Dans un immeuble à flats multiples sis rue de la Jonchaie 15-17, cadastré selon titre et extrait cadastral récent, section A, numéro 0550/D/2 pour une superficie selon titre de quatre ares soixante centiares (4a60ca) :

L'emplacement numéro trois (3) dans le parking du rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : les cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10.000èmes) dans le terrain et les trois cent quarante-cinq/dixmillièmes (345/10.000èmes) dans les parties communes « C » relatives uniquement aux emplacements pour voiture.

Identifiant parcellaire : A 0550D2P0066.

Revenu cadastral non indexé : cent trente-quatre euros (134,- €).

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) »

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur VOET Samuel, vendeur prénommé aux présentes, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur LAURINO Luca, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien Collon-Windelinckx, à Etterbeek, le 26 juin 2009, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 30 juin suivant, sous la formalité 48-T-30/06/2009-04125.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à 1/ la sprl LUCIEN DEBROUX ET FILS, à Uccle, et 2/ Madame DECOLON Simone Ghislaine Célestine, à Etterbeek, depuis plus de 30 ans à compter de ce jour.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Christian Butaye, à Roux, substituant son confrère, le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le 8 avril 1988, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 22 juin 2009 sous la formalité 48-T-22/06/2009-03934, la sprl LUCIEN DEBROUX ET FILS, précitée, et Madame DECOLON Simone, prénommée, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur LEFEBVRE Jean Alphonse et son épouse Madame ROSIER Monique Suzanne.

Monsieur LEFEBVRE Jean, prénommé, est décédé à



Saint-Josse-ten-Noode le 18 janvier 2000 laissant pour recueillir sa succession son épouse survivante, Madame ROSIER Monique, à concurrence d'1/6^{ème} en pleine propriété et de 2/6^{ème} en usufruit, et ses deux enfants, Monsieur LEFEBVRE Jean-Jacques Amédée Alphonse et Monsieur LEFEBVRE Christian Ghislain Raymond, à concurrence d'1/6^{ème} en nue-propriété chacun.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Wilmus, à Etterbeek, le 3 septembre 2004, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 septembre suivant, sous la formalité 48-T-07/09/2004-6839, Madame ROSIER Monique, Monsieur LEFEBVRE Jean-Jacques et Monsieur LEFEBVRE Christian, tous prénommés, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur LAURINO Luca, prénommé.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

D.1. ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, 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, de mэрule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent ont enlevés par le vendeur à ses frais, et il a été mis en état de propreté.

D.2. GARANTIE DÉCENNALE

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). 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.

D.3. 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 dérogoratoires 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 devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, ce dernier subrogeant l'acquéreur à cet égard dans tous ses droits et obligations.

Pour autant qu'elles soient encore d'application l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Ledit acte ne mentionne pas de conditions et/ou servitudes spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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

D.4. CONTENANCE

La contenance susexprimée dans la description du



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

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

D.5. CONTRIBUTIONS – IMPÔTS

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paye à l'instant au vendeur, sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance, étant un montant de vingt-quatre euros trente-huit cents (24,38 €), que le vendeur déclare avoir reçu, 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 à première demande.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes communales (taxe de voirie ou autres), régionales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

D.6. ASSURANCES

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurances contre les risques de l'incendie et autres risques, tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble, pouvant exister relativement à cet immeuble et en payer les primes à partir de la plus prochaine échéance.

Il devra se conformer aux stipulations contenues à cet égard dans le règlement général de copropriété dont il est question ci-dessus.

Si les biens prédécrits faisaient l'objet de contrats d'assurance qui n'auraient pas le caractère collectif et qui ne dépendraient pas de la copropriété, l'acquéreur aura la faculté soit de les continuer ou soit de les résilier à ses frais.

D.7. PROPRIÉTÉ – OCCUPATION – JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété des biens prédécrits à compter de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance par la prise de la possession effective à compter de ce jour.

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

D.8. 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 auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

D.9. 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.

E. ACTE DE BASE – INFORMATIONS – CITERNE A MAZOUT COMMUNE

E.1. ACTE DE BASE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base régissant l'immeuble dont font partie les biens présentement vendus reçu par le notaire Jean Rémy, à Uccle, à l'intervention du notaire Sylvain Linker, prénommé, le 7 août 1973, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 8 novembre suivant, volume 5223, numéro 3, lequel acte contient notamment la division juridique et le statut réel de l'immeuble, la description du bâtiment, le règlement général de copropriété et d'ordre intérieur, les références au permis de bâtir et les plans conformes audit permis.

Ledit acte de base a été commenté par le notaire soussigné aux parties qui reconnaissent en avoir eu communication préalable cinq jours au moins avant les présentes.

Les parties déclarent en avoir parfaite connaissance.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du vendeur en résultant et dont il fera son affaire personnelle, s'obligeant à exécuter leurs dispositions de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Il devra s'y conformer en tous points, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires et en



imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres et spécialement à ses locataires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il se reconnaît, purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations en résultant, ainsi que ceux résultant des décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

Il en sera de même pour tout acte modificatif ou rectificatif de l'acte de base.

E.2. INFORMATIONS

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 24 juillet 2017, 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 24 août 2017. 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.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- * aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, autre que d'éventuelles récupérations de charges ;

- * l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

E.3. CITERNE À MAZOUT

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

E.4. CHARGES COMMUNES – FONDS DE RESERVE

E.4.1. Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties

communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

E.4.2. Charges extraordinaires

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant 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° un état 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° un état 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° un état 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.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

E.4.3. Propriété du fonds de réserve

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

E.4.4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété 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.

E.4.5. Frais d'informations

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.



E.4.6. Information pour le syndic

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

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

F. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

F.1. URBANISME

F.1.1. 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 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.

En outre, le notaire a attiré tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu 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.

F.1.2. Lettre de la ville/commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé le 17 juillet 2017 à la Commune d'Etterbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien prédécrit.

La réponse de la Commune d'Etterbeek, en date du 27 juillet suivant, stipule littéralement ce qui suit:

« **POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN**

En ce qui concerne la destination

Le bien est situé au plan régional d'affectation de sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

- en zone d'habitation,
- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

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

(...)

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.

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.

Autres renseignements :

- Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

- Si les divisions, épaisseurs, formes, cintrages des menuiseries en façade avant ont été modifiées sans obtention d'un permis d'urbanisme, il conviendra, lors du prochain changement de celles-ci, de retourner à un dessin semblable au dessin original et adapté au caractère architectural de l'immeuble et du bâti environnant ou d'obtenir un permis d'urbanisme régularisant leur modification.

2) Utilisation de droit du bien

Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de droit du bien, selon les documents en notre possession

Permis d'urbanisme

De 1971 tendant à construire un immeuble de 34 logements
--

De 1972 tendant à modifications intérieures au pu 2487, sans changement de gabarit autorisé

De 1972 tendant à modification au pu 2589- nouvelle implantation de l'immeuble (n°17)

7571 (en annexe) tendant à changer l'affectation du studio arrière-gauche au 3° étage de l'immeuble en vue d'y
--

installer un cabinet de kinésithérapie (équipement d'intérêt collectif ou de service public)

Le bien comporte

45 studios

Un cabinet de kinésithérapie

27 emplacements de parking

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

F.1.3. 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 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.

F.1.4. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de parking. 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien prédécrit n'a fait l'objet d'aucun permis ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1^{er} 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 visés par ledit article.

F.1.5. 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.

F.2. DROITS DE PRÉEMPTION

À la demande du notaire instrumentant, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien est situé dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé à l'article 260 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, et il déclare qu'aucun arrêté selon lequel le bien serait situé dans un périmètre soumis au droit de préemption ne lui a été notifié.

En outre, il est fait référence à la réponse de la commune d'Etterbeek en date du 27 juillet 2017 et dont question ci-dessus concernant la question de savoir si le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre soumis au droit de préemption.

En outre, il ressort également d'une recherche du notaire instrumentant sur www.brugis.irisnet.be en date du 24 juillet 2017 que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

F.3. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

F.3.1. Permis

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 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

F.3.2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après IBGE).

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 2 août 2017 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 :

« 1. *Identification de la parcelle*

N° de parcelle	21005_A_0550_D_002_00
----------------	-----------------------

Adresse(s)	Rue de la Jonchaie 17, 1040 Bruxelles Rue de la Jonchaie 15, 1040 Bruxelles
Classe de sensibilité	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
-----------	---	---

OBLIGATIONS

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis.

Sachez que des dispenses de cette obligations existent.

(...)

3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique- Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
QUANTER René	88- Dépôts de liquides inflammables	1924	1944	Permis à l'IBGE : PROV50014/000031614
VERKAERT H	13- Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88- dépôts de liquides inflammables	1933	1979	Permis à l'IBGE : PROV50014/000031611
VERKAERT H	121.B- Dépôts de substances ou préparations dangereuses	1949	1979	Permis à l'IBGE : PROV50014/000031610

(...)»

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE 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.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie et pris connaissance de l'attestation du sol et de la confirmation écrite datée du 29 septembre 2017 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de

procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

G. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

G.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

H. PRIX - QUITTANCE

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et

assisté, au moyen d'un virement sur compte numé dont le titulaire

DONT QUITTANCE, entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres qui pourraient avoir été données pour le même objet.

La quittance ci-dessus n'est donnée quant aux montants payés que sous réserve d'encaissement du ou des chèques.

I. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes

J. FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur

K. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Après avoir entendu lecture par le notaire soussigné des articles 62 § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, concernant les obligations pour un assujetti de déclarer sa qualité et des peines prévues dans le cas de

fausse déclaration, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, ne pas avoir cédé d'immeuble sous le régime de cette taxe au cours des cinq dernières années et ne pas avoir fait partie ou faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à ladite taxe.

L. DÉCLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

Restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans le délais de deux ans (art. 212 C. enr)

Les parties reconnaissent expressément que le notaire instrumentant leur a donné tous les renseignements concernant la possibilité d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Les vendeurs déclarent ne pas pouvoir postuler la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 C. enr.

Abattement par voie de restitution

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

M. PRIME

L'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conditions et les possibilités d'obtenir des primes de la Région dont dépendent les biens vendus notamment pour l'acquisition ou la rénovation d'immeuble.

N. DISPOSITIONS FINALES

N.1. CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

a. Le notaire soussigné atteste que l'identité des comparants a été établie au vu des cartes d'identité et/ou d'après les données du Registre National, mentionnées ci-dessus.

Les numéros du Registre National ont été renseignés aux présentes avec l'accord exprès des comparants.

b. Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire

soussigné atteste en outre conformément à la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties aux présentes, sur base des données des registres de l'état civil et/ou livret de mariage.

N.2. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et/ou siège social respective ci-dessus indiquée

N.3. LOI ORGANIQUE SUR LE NOTARIAT

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés par les notaires sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

"Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elle de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié".

N.4. DROIT D'ÉCRITURE

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

N.5. EXPÉDITION DE L'ACTE

L'acquéreur requiert au notaire instrumentant de lui envoyer une expédition du présent acte à l'adresse suivante : *[redacted]*, *[redacted]* Pierre 27/19.

DONT ACTE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 6 octobre 2017, dès lors au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les modifications apportées au projet, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.



Pour l'acte avec n° de répertoire 15047, passé le 18 octobre 2017

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 17 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 1 le 24 octobre
2017

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 16981.

Droits perçus: deux mille euros (€ 2.000,00).

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hypothèques Bruxelles I le 20 octobre
2017

Réf. 48-T-20/10/2017-07583.

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

Le conservateur des hypothèques

notaire
luc van steenkiste

Place de la Sainte Famille
23/10
1200 BRUXELLES

WOLUWE-SAINT-LAMBERT
Tél. 02/770.72.87