

I-Not/230842/Vente par GABY REAL ESTATE à MAGHOUTI/NV
Bureau Sécurité Juridique Bxls 1
E-REG ☐ KC / PC le
VENTE D'APPARTEMENT EN PP

R.18703
DR ENR : 50 €
DE : 100 €
Annexe : /

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le onze octobre.

Par devant **Michel de FRÉSART**, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek, membre de l'association ACT & LEX ayant son siège à 1030 Bruxelles, Avenue Eugène Plasky, 144/1. et à l'intervention à distance d'**Alexis BRAHY**, notaire à la résidence de Charleroi.

ONT COMPARU

La société à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE », en abrégé « G.R.E. » ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13 décembre 2004, publié au Moniteur Belge le 30 décembre 2004, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Ici représentée par Madame Nadia VAN VLERKEN, collaboratrice du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude, en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Alexis BRAHY, notaire à Charleroi, ce jour. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après dénommée « **le vendeur** », d'une part.

Madame **MAGHOUTI Rachida**, née à Huy le 3 août 1986, numéro national 86.08.03-082.41, célibataire et déclarant ne pas avoir établi de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1050 Ixelles, Rue Mercelis, 69/b18.

Ci-après dénommée « **l'acquéreur** », d'autre part.

ENTRE LESQUELS IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires quelconques, à l'acquéreur qui accepte la pleine propriété du bien ci-après décrit.

COMMUNE D'ETTERBEEK (première division)

Dans un complexe immobilier sis **Rue de la Jonchaie 15-17**, cadastré selon titre et extrait cadastral datant de moins d'un an, section A numéro 0550 D 2 P0000 pour une contenance de 4 ares 60 centiares :

L'appartement de type A au niveau du quatrième étage avec entrée au numéro 17, cadastré section A numéro 0550 D 2 P0034 (LOT 4.A) comprenant :

a) **en copropriété et indivision forcée** : living avec coin chambre et placard de rangement, cuisine, hall, water-closet et salle de bains.

b) **en copropriété et indivision forcée** :

- cent nonante/dixmillièmes indivis du terrain ;

- deux cent vingt-six/dixmillièmes des parties communes B de la construction.

Tel que le bien est décrit à l'acte de base dressé par le notaire Jean Rémy, à Uccle, à l'intervention du notaire Sylvain Linker, à Jumet, en date du 7 août 1973, transcrit et à l'acte de base modificatif reçu par le Notaire Carl-Eric LEGRAND, à Bruxelles (2ème canton) le 23 janvier 2023, transcrit au 1^{er} bureau de sécurité juridique de Bruxelles, sous la référence 48-T-25/01/2023-00422.



Revenu cadastral non indexé : 741,00 €

ORIGINE DE PROPRIETE

La société à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE » déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur DULAIT Gatien Hubert Bernard Ghislain, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Hugo MEERSMAN à Etterbeek et Renaud VERSTRAETE à Auderghem, le 1^{er} octobre 2013, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 octobre suivant, sous la référence 48-T-04/10/2013-06997.

Monsieur DULAIT Gatien, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame MANNES Martine Claire Renée Clémentine, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Paul DAUWE à Bruxelles et Philippe DUSART à Liège, le 20 août 2008, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 septembre suivant sous la référence 48-T-04/09/2008-06935.

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

PROPRIETE – JOUISSANCE – OCCUPATION

OCCUPATION : Le bien vendu est loué à des conditions bien connues de l'acquéreur, qui dispense expressément le notaire soussigné de reprendre celles-ci aux présentes.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des locataires, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur, en vertu de la loi.

PROPRIETE : L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu.

JOUISSANCE : L'acquéreur en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur sa quote-part dans les loyers du mois en cours, soit quatre cent dix-huit euros vingt-neuf cents (418,29 EUR).

Le vendeur déclare que la garantie locative d'un montant de mille cent seize euros trente-quatre cents (1.116,34 EUR) constituée chez KBC a été transférée au profit de l'acquéreur.

CONDITIONS - CONDITIONS GENERALES

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1) Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au 26 juillet dernier, 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, en ce compris de mérule ou d'amiante.

La contenance susexprimée dans la description du terrain assiette de l'immeuble n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à 1/20^{ème}, 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.

2) Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à

l'acquéreur à faire valoir les uns 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises à l'acte de base précité, il n'existe pas de 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.

3) L'acquéreur supportera les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujetti, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée forfaitairement sur base du précompte de l'année précédente, soit la somme de **cent septante-six euros cinquante cents (176,50 €)**. Dont quittance.

4) Ne font pas partie de la vente, les objets dont des tiers pourraient revendiquer la propriété, et notamment les compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, appartenant aux sociétés concessionnaires ou aux administrations publiques.

5) L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux eau, gaz et électricité, et devra en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles à partir de son entrée en jouissance.

6) Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

7) 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 des architectes et entrepreneurs, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

COPROPRIETE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par les statuts, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations repris à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont, par le seul fait des présentes, opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1^{er}, 1° à 4° du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications



éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 13 septembre 2023 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société O.G.I.S SRL, à Jette, a répondu par courrier daté du 21 septembre 2023. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, l'acquéreur nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1.- Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2.- Charges extraordinaires et appels de fonds.

L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

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

5. Frais

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

6. Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare que son siège restera à 1050 Bruxelles, avenue Louise 367.

7. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant ne paiera pas le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant au syndic, parce que le syndic a reconnu par lettre du 21 septembre 2023 avoir reçu l'intégralité des arriérés de charges et que le copropriétaire sortant n'avait plus aucune dette à l'égard de la copropriété.

URBANISME

A/ Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT », qui avait déjà été informé lors de la signature de la convention de vente de l'opportunité de recueillir de son côté, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu.

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

B/ En application du COBAT, le notaire Alexis BRAHY a demandé, par courrier auquel était joint ledit descriptif sommaire à la Commune d'Etterbeek, les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Ladite Commune a précisé en date du 11 juillet dernier, que :

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) *En ce qui concerne la destination :*

Le bien se situe :

☑ Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement :

(...)

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

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

☑ Les prescriptions du PRAS précité ;



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

☐ Les prescriptions du PPAS précité, le cas échéant ;

☐ Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité, le cas échéant ;

☐ Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

☐ Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire (RZAC), le cas échéant ;

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

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'Urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.Brussels>.

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

(...)

8°) Autres renseignements :

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

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

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

Urbanisme

Veuillez noter que le permis d'urbanisme une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance ;

N° dossier	Date de décision	Objet
	1972	Modifications intérieures au PU 2487 sans changement du gabarit autorisé
	1972	Modification du PU 2589 – nouvelle implantation de l'immeuble (n°17)
	2022	Placer un site de télécommunication
7571	23/08/2007	Changer l'affectation du studio arrière/gauche au 3ème étage de l'immeuble en vue d'y installer un cabinet kinésithérapie (équipement d'intérêt collectif ou de service public)

10334	31/08/2017	Remplacer l'ensemble des garde-corps de l'immeuble
-------	------------	--

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

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

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population matrice cadastrale) la situation légale du bien est la suivante

<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Utilisation</i>
<i>Sous-sol</i>	<i>Parking</i>	<i>15</i>	
<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Parking</i>	<i>12</i>	
<i>Rez-de-chaussée</i>		<i>1</i>	<i>Conciergerie</i>
<i>étage 1</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	<i>studio</i>
<i>étage 2</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	<i>studio</i>
<i>étage 3</i>	<i>Logement</i>	<i>7</i>	<i>studio</i>
<i>étage 3</i>	<i>Equipement</i>	<i>1</i>	<i>Cabinet de kinésithérapie</i>
<i>étage 4</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	<i>studio</i>
<i>étage 5</i>	<i>Logement</i>	<i>8</i>	<i>studio</i>
<i>étage 6</i>	<i>Logement</i>	<i>6</i>	<i>studio</i>

Pour un total de 45 logements dans l'immeuble

3°) Observations complémentaires

Dans les actes notariés transmis, nous ne vérifions que la description du bien.

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

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

(...) ».

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ladite réponse.

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 la législation applicable à l'exception de ce qui est précisé ci-avant, et qu'il ne



prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1^{er} du COBAT ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C/ L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant du fait que maintenir d'éventuelles infractions constitue également une infraction aux dispositions légales concernant l'urbanisme.

D/ 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 qu'à sa connaissance le bien n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier et que le bien est actuellement affecté à usage de logement (appartement type studio), ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

E/ En vertu d'une recherche effectuée sur le site http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml en date du 4 octobre 2023, le vendeur déclare que le bien susmentionné se situe **dans une zone d'aléa faible d'inondation**.

Le vendeur déclare par ailleurs que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

F/ L'acquéreur est averti de ce que le Code du Logement Bruxellois impose des normes particulières pour les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu, dans les zones d'évacuation du logement, de détecteurs de fumée.

G/ 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. Il 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.

H/ L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

I/ Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation, en date du 4 octobre 2023, du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS (PEB)

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20230726-0000651601-01-5 et se rapportant au bien, objet des présentes, a été établi par Monsieur VANDINGENEN Cédric. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien : classe énergétique: D+ ; émissions annuelles de CO2 : 41 kg/(m².an). La validité de ce certificat est de 10 ans.

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, dont quittance.

ASSAINISSEMENT

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 21 juin dernier, 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. Catégorie de l'état du sol et obligations

Catégorie 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 (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 obligation existent. Plus d'info, voire notre site web www.environnement.brussels/soldispense.

Attention : certains faits (autre que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

(...)

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

Activité à risque :

Exploitant	Rubrique – Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
QUANTER RENE	88- Dépôts de liquides inflammables	1924	1993	NOVA- PROV50014/31614
QUANTER RENE	88 - Dépôts de liquides inflammables	1924	1944	NOVA- PROV50014/31613
Machotka Hans	13- Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88- Dépôts de liquides inflammables	1933	1944	NOVA- PROV50014/000031611
VERKAERT	13- Ateliers	1949	1979	NOVA-

H	d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88- Dépôts de liquides inflammables			PROV50014/000031610
---	--	--	--	---------------------

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de Bruxelles-Environnement une dispense de procéder à une reconnaissance Bruxelles-Environnement de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare en avoir reçu une copie et pris connaissance de l'attestation du sol et de la confirmation écrite datée du 6 octobre 2023 aux termes de laquelle Bruxelles-Environnement 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 ou de remettre en cause la dispense 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.

DROIT DE PREEMPTION BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ce qui est confirmé dans le courrier précité du service de l'urbanisme du 11 juillet 2023.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE (DIU)

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un DIU afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière **négative** et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un tel dossier devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

Par procès-verbal du 20 février 2014 dressé par l'ASBL Bureau Technique Verbrugghen, il a été constaté que l'installation **satisfaisait** aux prescriptions du Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

FRAIS D'ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge de l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance restant à charge du vendeur.

PRIX

Après avoir entendu lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **cent quatre-vingt-deux mille euros (182.000,00 EUR)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

-antérieurement aux présentes la somme de **dix-huit mille deux cents euros (18.200,00 EUR)** versée au vendeur à titre d'acompte; dont quittance faisant double emploi avec toute autre délivrée antérieurement;

-à l'instant, le solde, soit **cent soixante-trois mille huit cents euros (163.800,00 EUR)**. DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toutes autres qui auraient été délivrées pour le même objet.

PROVENANCE DES FONDS

L'acquéreur a payé son acompte par débit du compte numéro BE72 2400 1591 8916 et le solde du prix au moyen de fonds provenant d'un crédit BNP PARIBAS FORTIS ayant transité par la comptabilité du notaire de Frésart et d'un virement émis du compte numéro BE72 2400 1591 8916 ouvert au nom de Madame MAGHOUTI Rachida.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège respectifs susindiqués.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

REGISTRE DES GAGES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières, relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens immeubles objets des présentes. A cet égard et sur pied d'une recherche effectuée par le notaire instrumentant dans ce registre en date du 10 octobre 2023, le vendeur déclare que les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

DECLARATIONS EN MATIERE DE CAPACITE ET D'IDENTITE

Chacun des comparants déclare :

- être capable ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur ou de curateur ;
- ne pas être dessaisi d'une manière générale de l'administration de ses biens ;
- ne pas avoir été déclaré en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (loi relative à la continuité des entreprises) ;
- que son identité / comparution / représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.
- ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes.

DISPOSITIONS FISCALES

- Le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture de 100€ a été payé.
- Le notaire informe également les parties des conditions dans lesquelles en cas de revente du bien, la plus-value réalisée peut être taxée.
- Les parties déclarent que la convention de vente a été signée le 26 juillet 2023 soit après le 1^{er} avril 2023.

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des abattements visés aux articles 46*bis* (abattement immédiat de 200.000 euros) et 46*ter* (abattement complémentaire) en cas de rénovation permettant une amélioration énergétique de minimum 2 classes énergétiques) du Code des droits d'enregistrement.

Le(s) acquéreur(s) déclare(nt) pouvoir bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46*bis* et déclare(nt) en outre:

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de 3 ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte.

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 600.000 euros. L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) :

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce(nt), pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145^{46ter} à 145^{46sexies} du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne ;

- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992. L'(es) acquéreur(s) déclare(nt):

- qu'il(s) ne demandera (demanderont) pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

LOI DE VENTOSE

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

Un acte peut également être reçu à distance devant deux notaires ou plus, auquel cas les parties et autres personnes intervenantes comparaissent devant le notaire de leur choix et assistent à la réception de l'acte par vidéoconférence, après l'accord de tous les intéressés.

Les parties et personnes intervenantes qui ne sont pas présentes auprès du détenteur de la minute, sont représentées avec une procuration lors de la signature de l'acte. Toutes les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, le Notaire soussigné certifie, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus et au vu de leur publication au Moniteur belge, l'exactitude de la dénomination, de la date de constitution et du siège social des sociétés.

DÉCLARATION SUR L'HONNEUR RELATIVE AU TARIF AVANTAGEUX POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE UNIQUE

Les acquéreurs déclarent sur l'honneur qu'ils ne possèdent à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

Ils déclarent également qu'ils occuperont ensemble le bien acquis par le présent acte comme leur habitation propre unique et qu'ils y fixeront leur domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte.

Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire que s'ils ne fixent pas leur domicile légal dans le bien susmentionné avant la date d'échéance d'un an, ils ne pourront pas bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'ils seront tenus de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'ils ont payés et l'honoraire qu'ils auraient dû payer en application du barème J.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et ont chacune marqué leur accord exprès sur la réception d'un acte à distance.

Et après lecture commentée par vidéoconférence, chaque notaire ayant reçu ses clients respectifs, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME