

N° :LDB-2014/0845  
Vente de gré à gré  
Répertoire : 24.759  
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Hugo MEERSMAN.

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**

Le vingt mars,

Par-devant Nous, **Maître Hugo MEERSMAN**, Notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Notaires associés », établie à Etterbeek, avenue d'Auderghem numéro 328, et **Maître Louis DECOSTER**, notaire à la résidence de Schaerbeek, ont comparu :

**I. VENDEUR**

1) Monsieur **GULEKJIAN Agop** né à Bourj Hammoud (Liban), le vingt-huit juin mil neuf cent quarante-deux, numéro national 42.06.28-257.21, divorcé, domicilié aux Etats-Unis d'Amérique, 07632 Englewood Cliffs (New Jersey), Pershing Road 113.

2) Monsieur **GULEKJIAN Araz**, né à Uccle, le dix septembre mil neuf cent septante-trois, numéro national 73.09.10-191.38, époux de Madame SABA Nancy née à Zahlé (Liban), le cinq mai mil neuf cent septante-neuf, domicilié à 1050 Ixelles, Avenue Guillaume Gilbert 127/M000.

Lequel déclare être marié sous le régime de séparation des biens pure et simple suivant contrat de mariage, reçu par le Notaire Louis Decoster à Schaerbeek le douze août deux mil quatre, régime non modifié, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(s) « le ou les vendeur(s) »

**II. ACQUEREUR**

La société privée à responsabilité limitée « **GABY REAL ESTATE** », en abrégé « G.R.E. » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004, publié au Moniteur Belge le 11 janvier 2005 sous le numéro 2005-01-11/0005929, 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 en vertu de l'article 6 de ses statuts par la société anonyme **NORTHBROOK BELGIUM**, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 367, constituée suivant acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ, alors à Bruxelles, le 13 février 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge du 09 mars 1996 sous la référence 960309-271,



inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457281061 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0457281061 ; elle-même représentée par son représentant permanent Monsieur Joël PICARD, né à Morzine (France) le 17 septembre 1944, belge, numéro de registre national 44.09.17.393-84, élisant domicile au siège de la société Gaby Real Estate;

Nommé à ses fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la sa NORTHBROOK BELGIUM du 13 décembre 2004, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 02 février 2005 sous le numéro 2005-02-02 / 0020710.

Ci-après dénommée «le ou les acquéreur(s)»

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

#### DESCRIPTION DU BIEN

##### COMMUNE D'UCCLE - DEUXIEME DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples à usage de flats, magasins et garage dénommé " Résidence Greenwood ", sis chaussée de Waterloo, 825-833, érigé sur un terrain ayant une contenance d'après titre de neuf ares trente centiares, cadastré selon le dernier titre transcrit section C, numéro 56/02B 82, pour une contenance de neuf ares quinze centiares, et suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section C, numéro 56/02B 82 :

Le flat de type A6, au troisième étage, dénommé " IIIA6 ", comprenant d'après titre et acte de base :

a) en propriété privative et exclusive :

Une grande salle studio, dégagement, salle de bains, water-closet, petite kitchenette, armoires.

b) en copropriété et indivision forcée : trente et un / quatre millièmes (31/4000èmes) des parties communes et du terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit et figure à l'acte de base dressé par le Notaire Jacques Neyrinck à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Charles Bernard Demeure de Lespaul, le quinze octobre mil neuf cent septante-quatre, transcrit il y a plus de trente ans, suivi d'un acte de base modificatif concernant le sixième étage reçu par le notaire Marc Beernaerts à Bruxelles, à l'intervention du notaire Charles Bernard Demeure de Lespaul, en date du douze mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit il y a plus de trente ans.

Revenu cadastral non indexé : 666,00 EUR.

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.

**ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

Monsieur GULEKJIAN Agop et Monsieur GULEKJIAN Araz, vendeurs aux présentes, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur MENTIOR Nicolas Pierre Jean Bruno, né à Anderlecht le 30 août 1982, aux termes de l'acte de vente reçu par le Notaire Louis Decoster soussigné et Notaire Valéry Colard, à Bruxelles, le vingt-trois août deux mille onze, transcrit aux deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles le 26 août deux mille onze, sous référence 49-T-26/08/2011-10280.

Monsieur MENTIOR Nicolas, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur KHATIBI Arastou, célibataire, à Forest, en vertu d'un acte de vente reçu par le Notaire Jérôme OTTE, à Ixelles, le 2 novembre 2010, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq novembre suivant, sous la formalité 50-T-05/11/2010-12323.

Monsieur KHATIBI Arastou, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme « SOVIM », en liquidation, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu suite à l'autorisation par le Tribunal de Commerce de Bruxelles de réaliser une vente immobilière de gré à gré par acte reçu par les Notaires Charles DONNAY de VOS te STEENE, et Roger LAMBERT, tous deux à Saint-Josse-ten-Noode, le 18 mai 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 24 juin 1993, volume 11.120 numéro 9.

La société « SOVIM » était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur SCHOBENS Cédric Louis Joseph Ghislain, épouse de Madame PERMANNE Viviane Mireille, à Lessines (Ogy), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Herwig van de VELDE, à Bruxelles, à l'intervention des Notaires André de CLIPPELE, à Woluwé-Saint-Lambert, Jean DE SCHEPPER, à Roosdaal, Bernadette INGEVELD, à Ixelles, Marc VAN BENEDEN, à Bruxelles, Godfried VAN KERCKHOVEN, à Aarschot et Philippe WINDERS, à Lesinnes, le 27 février 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 20 mars suivant, volume 10.054 numéro 8.

Monsieur SCHOBENS Cédric, prénommé, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur LAFITTE Thierry Serge, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Paul LYCOPS, à Bruxelles, le 29 novembre



1985, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 janvier suivant, volume 9403 numéro 1. Monsieur LAFITTE Thierry, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur COEN Jacques Albert, à Uccle, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Philippe WETS, à Uccle, le 3 mars 1982, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un mars suivant, volume 8809 numéro 4.

**TITRE**

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

**1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au compromis de vente, 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.

**2. Garantie décennale**

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

**3. Servitudes et mitoyennetés - Conditions spéciales**

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 com-

mun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

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 non apparente 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.

#### **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.

#### **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 paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à **trois cent septante-sept euros six centimes (377,06 EUR)**. 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 devra s'en acquitter à première demande.

#### **6.- Contrats de raccordement**

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et en paiera toutes redevances à partir des



plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

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.

#### **7.- 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.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

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

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la perception des loyers.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative.

Le vendeur paie à l'instant à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer et les charges du mois en cours, savoir deux cent euros quarante centimes (200,40 EUR). Dont quittance.

#### **- Etat des lieux**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'état des lieux qui a été dressé le 18 février 2012.

#### **- Garantie locative**

Le vendeur déclare qu'une garantie locative de neuf cents euros (900,00 euros) a été constituée en date du 14 février 2012 sur le compte numéro 755-4911961-31 auprès de la S.A. « AXA Banque ».

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré la convention de garantie locative en sa possession. Dont quittance.

#### **- Subrogation**

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant 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.

**- Déclarations du vendeur**

1) Pour la période entre la date du 18 décembre 2014 et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2) Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible 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.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

**- Rappel**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er 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.

**STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES**

**Acte de base :**

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant le règlement de copropriété et par l'acte de base modificatif dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que de l'acte de base modificatif.

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 résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans pré-



judice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

**Renseignement transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin de se voir délivrer les renseignements visés à l'article 577-11§2 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société anonyme « LAMY BELGIUM », Agence Uccle, à 1180 Bruxelles, a répondu par courrier daté du 18 février 2015.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et ils dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, dont les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

**Charges communes et provisionnement du fonds de réserve**

**Charges communes ordinaires :**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

**Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve**

**- Charges extraordinaires**

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.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu

entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les autres charges seront supportées par le 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 siège social actuel.

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

**Propriété du fonds de réserve :**

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le 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.

**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.

**URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROIT DE PREEMPTION - CODE DU LOGEMENT**

**1. Urbanisme**

**Généralités**

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

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

**Lettre de la commune**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire De Coster a demandé à la commune d'Uccle de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la commune d'Uccle en date du 16 décembre 2014 stipule littéralement ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :



**a) en ce qui concerne la destination :**

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant. Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir. Le plan particulier d'affectation du sol n° 51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal du 15 avril 1988 situe le bien en zone d'habitat en ordre continu avec front commercial. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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

Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune et du PPAS précités.

Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 51 précité sont d'application : articles : 0.0 Dispositions générales ; Bâtiment existant ; 4.0 Zone d'habitat en ordre continu avec front commercial ; 9.0 Zone de jardin ; Ilot 9 ; 14.1.2. Zone de protection rapprochée des captages.

**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. Toutefois, la chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

**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.

**e) autres renseignements :** Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n° 27340 délivré le 10 septembre 1974 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition d'un immeuble et la construction de flatels hôteliers. Permis d'urbanisme n° 30391 délivré le 16 août 1988 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation de la façade. Permis d'urbanisme n° 33672 délivré le

2 juin 1998 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation de la vitrine d'un magasin. Le rez-de-chaussée est affecté au commerce, piscine, solarium et bar, les étages sont affectés au logement.

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, du lundi au jeudi, de 9h00 à 11h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledele 100, 1200 BRUXELLES (voir annexe).»

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

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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

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.

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 logement. 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 la législation régionale applicable 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.

## **2. Environnement - Gestion des sols pollués**

### Permis d'environnement

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).

### Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'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 12 février 2015 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 :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

## **3. 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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

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

#### **4. Code du logement**

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CITERNE A MAZOUT**

##### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

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

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

##### **2. Installations électriques**

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

Le vendeur déclare que l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 18 mars 2015 dressé par le ASBL « Electro-Test » en application des articles 277 et 271 dudit Règlement il a été constaté que l'installation ne satisfaisait plus aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de ses obligations prescrites à l'article 274 dudit Règlement :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 12 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus et d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique par le même organisme de contrôle.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

### **3. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150312-0000275970-01-7 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Christiaan MERCKX le 12/03/2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 64

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.

### **4. Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

**P R I X - QUITTANCE**

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes, les comparants déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **nonante-deux mille euros (92.000,00 €)**.

Dont quittance, entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

#### Provenance des fonds

Le notaire soussigné atteste que les paiements réalisés dans le cadre du présent acte sont effectués :

- à concurrence de neuf mille deux cents euros (9.200,00 €) antérieurement à ce jour en un virement du compte numéro BE30 3630 9857 8211 sur le compte du notaire instrumentant ;
- et le solde, soit quatre-vingt-deux mille huit cents euros (82.800,00 €) présentement en un virement des comptes numéro BE89 3409 1064 0785 et BE30 3630 9857 8211 sur le compte du notaire instrumentant.

#### Frais

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

#### Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

#### DECLARATIONS FISCALES

##### 1. L'ACQUEREUR :

Abattement (art.46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) : L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier.

##### 2. LE VENDEUR :

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

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

### **3. Taxation sur les plus-values - information :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

### **4. Assujettissement à la TVA**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA.
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association
- ne pas être un associé (commandité) d'une société en nom collectif (SNC), une société coopérative à responsabilité illimitée (SCRI) ou une société en commandite simple (SCS) assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une unité de T.V.A.

### **5. Déclaration pro fisco non resident**

Le notaire instrumentant informe par les présentes le Receveur de l'Enregistrement que le comparant sub 1, est un NON RESIDENT.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **1. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège respectif susindiqué.

#### **2. Certificat d'identité et d'état civil**

Le Notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant :

- **l'identité des parties** (noms, prénoms et domiciles) établie au vu de documents d'identité probants au sens de l'article 11 de la Loi du quatre mai mil neuf cent nonante-

neuf (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité);

- **l'état civil des parties** (noms, prénoms, lieux et dates de naissance), au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'intitulé de comparution des sociétés comparantes.

**3. Chacun des comparants déclare individuellement :**

- 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/ comparation - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

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

**4. Loi contenant organisation du notariat**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnels, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

**DONT ACTE**

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

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai leur a suffi pour l'examiner utilement.

Les parties attestent que le Notaire instrumentant soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte ainsi que d'avoir été conscillées en toute impartialité.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire Hugo MEERSMAN soussigné.

Suivent les signatures

Enregistré 17 rôle aucun renvois  
au Bureau d'enregistrement Bruxelles II-AA,  
le 23/03/2015  
volume 000, folio 000, case 4700  
Reçu 11.500,00 euro  
Conseiller A.I.  
Le receveur

POUR EXPEDITION CONFORME

