



Boulevard du Souverain • Vorstlaan 288
1160 Bruxelles • Brussel
T 02 672 22 02 • F 02 672 22 58
info@cvnot.be • www.cvnot.be

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six janvier.

A Auderghem, en l'étude.

Par devant Nous, Maître **Renaud Verstraete**, Notaire à Auderghem, associé de la société à responsabilité limitée « Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés », dont le siège est situé à 1160 Auderghem, Boulevard du Souverain 288, à l'intervention de Maître **Alexis Brahy**, à Charleroi, agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 alinéa 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

Comparaissent :

A	DESIGNATION DES PARTIES
----------	--------------------------------

A.1. PARTIE VENDERESSE

La société à responsabilité limitée "**GABY REAL ESTATE**" ayant son siège social à 1050 Ixelles, Avenue Louise 367, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Bruxelles 0870.896.088 et à la T.V.A. sous le numéro BE0870.896.088.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Christian QUIEVY à Antoing en date du 13 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du onze janvier deux mil cinq sous le numéro 0870896088.

Comparant en personne devant le notaire intervenant à distance par vidéoconférence en vertu de l'article 9 §3 de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat ;

Ici représenté(e)(s) (ensemble) par Madame MBIMBA Maite Trecy, collaboratrice des Notaires Alexis Cruysmans & Renaud Verstraete, faisant élection de domicile en l'étude, en vertu d'une procuration authentique reçue devant le Notaire intervenant prénommé, le 26 janvier 2023, dont une expédition restera annexée aux présentes.

D'UNE PART, ci-après dénommé(e)(s) (ensemble) : « **le vendeur** » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

1. Monsieur **BARBÉ Julien Frédéric Marie**, né à Ixelles le 21 février 1979, registre national numéro 79.02.21-349.15, époux de Madame Brieven Céline Nathalie Odette, domicilié à 1310 La Hulpe, Chemin des Garmilles 45.

Il déclare s'être marié à La Hulpe le 25 avril 2009 sous le régime de la séparation des biens pure et simple suivant acte reçu le 16 février 2009 par le notaire Marc WILMUS à Etterbeek, non modifié (ni maintenu) à ce jour, ainsi déclaré.

2. La société à responsabilité limitée "**PEPPER IT**" ayant son siège social à 1310 La Hulpe, Chemin des Garmilles 45, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Anne RUTTEN, le 6 octobre 2006, publié aux Annexes du moniteur Belge du 3 novembre suivant sous le numéro 06166487, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0884.493.609 et à la T.V.A. sous le numéro BE0884.493.609.

Les statuts de la société ont été modifiés, suivant procès-verbal dressé par le notaire Alexis CRUYSMANS à Auderghem en date du 10 juin 2022, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 20 juin suivant sous le numéro 22339226.

Ici représentée par Monsieur BARBE Julien Frédéric Marie, né à Ixelles le 21 février 1979, époux de Madame Brieven Céline, domicilié à 1310 La Hulpe, Chemin des Garmilles 45, agissant en qualité d'administrateur, désigné à ces fonctions aux termes d'une assemblée générale tenue le 10 juin 2022, dont le procès-verbal a été publié par extrait aux Annexes du Moniteur Belge du 20 juin suivant sous le numéro 22339226.

D'AUTRE PART, ci-après dénommé(e)(s) (ensemble) : « **l'acquéreur** » ;

Lesquels comparants nous ont requis de dresser comme suit acte des conventions intervenues entre eux :

B	<u>DECLARATIONS PREALABLES</u>
----------	---------------------------------------

B.1. ACTE À DISTANCE

Le présent acte est reçu à distance par vidéoconférence, de l'accord de toutes les parties, conformément à l'article 9 §3 de la Loi Organique du Notariat.

B.2. 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.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- 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.3. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**B.3.1. Insaisissabilité****B.3.1.1. 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.3.1.2. L'acquéreur

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

B.3.2. Registre de gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnaît que les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages 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 inscription en la matière.

B.4. DECLARATIONS CONCERNANT LES ACQUÉREURS**B.4.1. Copropriété volontaire (indivision)**

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent acte du fait qu'ils entrent dans une copropriété volontaire (indivision), à laquelle s'applique l'article 3.77 du nouveau Code civil.

En cas de copropriété volontaire à durée indéterminée, chaque copropriétaire peut résilier le contrat de copropriété moyennant un délai raisonnable. A défaut d'accord entre les copropriétaires, la durée du délai de préavis est fixé judiciairement.

Les parties nous déclarent fixer le délai de sortie d'indivision à six mois à compter de la demande de sortie d'indivision formulée par l'une des parties à l'autre (aux autres) par courrier recommandé.

B.4.2. Absence de reconnaissance de récompense et de reconnaissance de dette

Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire soussigné de l'intérêt de prévoir dans le présent acte une clause permettant de tracer le financement effectué par chacun des acquéreurs individuellement indépendamment des quotités d'acquisition. Les acquéreurs déclarent renoncer à l'insertion de toute clause de reconnaissance de récompense ou de reconnaissance de dette dans le présent acte.

C	CONVENTION
----------	-------------------

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit, aux conditions ci-après reprises, et dans les quotités suivantes : La société « PEPPER IT », prénommée, déclare acquérir le bien à concurrence de 99% en pleine propriété et Monsieur BARBE Julien, prénommé, déclare acquérir le bien à concurrence de 1% en pleine propriété.

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'UCCLE- deuxième division

Dans un immeuble à appartements multiples à usage de flats, magasins, 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 (9a 30ca), cadastré selon le dernier titre transcrit section C, numéro 56/02B 82, pour une contenance de neuf ares quinze (9a 15ca) suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section C, numéro 56/02B 82 P0000 pour la même superficie.

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 est décrit à l'acte de base dressé par le Notaire Jacques NEYRINCK à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPAL à Mons le quinze octobre mil neuf cent septante-quatre, à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Marc BERNAERTS à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPAL à Mons le douze mars mil neuf cent septante-cinq et à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Laurent VANNESTE à Ixelles le cinq juillet deux mil seize.

Identifiant parcellaire 56/02B82 P0045

Revenu cadastral non indexé: six cent soixante-six euros (€ 666,00)

Egalement dénommé : « le(s) bien(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.

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 et qu'il n'a effectué de travaux pouvant entraîner une révision du revenu cadastral.

C.2. ORIGINE DE PROPRIETE

La société privée à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE » prénommée, est devenue propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur GULEKJIAN Agop, né à Bourj Hammoud (Liban), le 28 juin 1942 et de Monsieur GULEKJIAN Araz, né à Uccle le 10 septembre 1973, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Hugo MEERSMAN, à Etterbeek, le 20 mars 2015, transcrit au deuxième bureau des hypothèque de Bruxelles le 24 mars suivant sous la formalité 49-T-24/03/2015-03460.

Monsieur GULEKJIAN Agop et Monsieur GULEKJIAN Araz, étaient 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 SCHOBGENS 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 Woluwe-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 SCHOBGENS 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.

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

C.3. MOBILIER

Outre les biens immeubles par incorporation, le bien prédécrit est vendu sans les objets mobiliers le garnissant que le vendeur déclare avoir évacués antérieurement.

C.4. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

D <u>CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE</u>
--

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

D.1. Situation hypothécaire

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques.

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu et qui ne serait pas remboursé au moyen du prix de vente.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, 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 mûrle ou d'amiant.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

Pour autant que le bien ne soit pas loué, le vendeur déclare avoir enlevé tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et avoir mis le bien en état de propreté.

D.3. 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 des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). 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 mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour le bien objet de la présente convention depuis le 1^{er} juillet 2018.

D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans le titre de propriété, 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.

D.5. Contenance

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

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

D.6. 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 rembourse présentement au vendeur, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié à ce jour, la quote-part due par l'acquéreur a été calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale. 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.

D.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.

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

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

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

D.9. 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 est 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.

E	STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES
----------	---

E.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base reçu le 15 octobre 1974, par le notaire Jacques Neyrinck contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont 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 résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

E.2. Informations

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

- ° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- ° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- ° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- ° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- ° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- ° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 5 décembre 2022. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

Il déclare avoir été avisé qu'il lui était loisible de prendre tout renseignement utile directement auprès du syndic. Il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résulteraient pour lui desdits documents et décisions sous réserve de la véracité des déclarations du vendeur ci-dessous.

Le vendeur déclare, qu'outre ce qui précède et les renseignements éventuellement fournis par le syndic, à sa connaissance :

- ° aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- ° l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- ° que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : Lamy Belgium sa

Adresse : Rue Basse 21/23, 1180 Bruxelles

Tel : 02/373.38.10

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son siège à l'adresse susindiquée

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son siège à l'adresse susindiquée

E.3. Citerne à mazout – chauffage

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

E.4. Charges communes – fonds de réserve – litiges

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 ou par les parties de commun accord.

E.4.2. Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, l'acquéreur supportera :

- ° 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, soit ce jour, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

- ° les 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 ;
- ° les 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 ;
- ° les 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 montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature de la convention de vente sous seing privé. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

E.4.3. 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.

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. Assemblée générale tenue entre la signature de la convention de vente sous seing privé et la signature du présent acte.

Toutes les décisions qui ont été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du compromis de vente et de l'acte notarié sont pour le compte exclusif de l'acquéreur pour peu que le vendeur lui ait communiqué au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de l'assemblée générale en question. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge exclusive du vendeur.

E.4.6. 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, notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

F	<u>SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN</u>
----------	--

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 la signature du compromis de vente, 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.

F.1.2. Descriptif sommaire

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 et il confirme que ce descriptif correspond strictement à la réalité du bien. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du descriptif sommaire.

Les parties reconnaissent dans ce cadre avoir été informé de ce qu'ils leur revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire rédacteur du présent acte ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

F.1.3. Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède, le vendeur a requis le notaire rédacteur du compromis de vente de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 et 276/1 du COBAT, à laquelle était annexé le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Uccle, le 9 décembre 2022, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 11/10/2022, concernant le bien sis Chaussée de Waterloo 825 cadastré Section 21612C0056/02B082, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1. 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 zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant.

- 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.

- Le bien n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir.

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 ;
- 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.

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

La chaussée de Waterloo, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles

8. Autres renseignements :

- Le bien se situe dans la zone tampon de 60 m de Natura 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit donc être réalisée en cas de demande d'un permis d'urbanisme.
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

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 :

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-27340-1974	Démolition d'un immeuble, construction d'un immeuble flatels hôteliers	Délivré	10/09/1974
16-30391-1988	Transformation façade	Délivré	16/08/1988
16-33672-1998	Transformation de la vitrine d'un magasin	Délivré	02/06/1998
16-42487-2015	Le changement d'affectation de commerce en crèche	Délivré	14/04/2016

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, uniquement sur rendez vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle — consultation d'archives). 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.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), et les étages sont affectés au logement, ce qui constitue la dernière affectation licite connue du bien.

3. 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 déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et du descriptif sommaire du bien joint à cette demande.

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

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

F.1.5. Expropriation – Monuments/Sites - Emprise

Sous réserve du contenu des renseignements urbanistiques dont question ci-dessus, 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, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Il est toutefois signalé à l'acquéreur que tout bien construit avant 1932 est automatiquement repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois. L'acquéreur reconnaît avoir été informé des conséquences qui en découlent.

F.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

F.1.7. Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

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

F.2. 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 ne pas avoir financé son acquisition au moyen d'un crédit contracté auprès d'un organisme de financement social bénéficiant d'un droit de préemption (entre autre le Fonds du Logement bruxellois).

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

F.3. Environnement – gestion des sols pollués

F.3.1. Permis

Sous réserve éventuellement d'une permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parkings dans une copropriété ou d'une cuve à mazout de plus de 10.000 litres, 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 relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

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 immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxellois Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

F.3.2.1. Situation du bien – attestation de sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 7 octobre 2022 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives 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 dans l'inventaire de l'état du sol* »

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

F.3.2.2. Informations supplémentaires

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles 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 sur le terrain objet des présentes conventions.

F.3.2.3. Nullité

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'acquéreur déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'acquéreur, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

F.3.3. Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

F.3.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 12 mars 2015 et valable jusqu'au 12 mars 2025 portant le numéro 20150312-0000275970-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert Monsieur Christian Merckx. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 403
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 64

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Un original (sous format papier ou électronique) a été remis par le vendeur à l'acquéreur.

F.3.5. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

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.

G	AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES
----------	---------------------------------------

G.1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant que certains types de travaux ou chantiers impliquent l'intervention d'un coordinateur de chantier (au niveau du projet et de sa réalisation), ainsi que de l'obligation de dresser un dossier d'intervention ultérieure (DIU) qui doit être transmis à tout nouveau propriétaire lors de chaque mutation du "bien", et celle de faire mention de cette transmission dans l'acte de mutation du bien vendu.

Le D.I.U. contient les éléments d'information en matière de sécurité et de santé relatifs à un chantier, qu'il est utile de prendre en considération lors d'éventuels travaux qui seraient réalisés ultérieurement au bien vendu qui a fait l'objet de ce chantier.

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.

G.2. Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 8 septembre 2019.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 14 janvier 2016, la société BELOR a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'exemplaire original du procès-verbal.

H	PRIX
----------	-------------

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145.000,00€)**.

Cette somme est payable comme suit :

° lors de la signature de la convention de vente sous seing-privé, une somme de QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (14.500,00€) a été payée par l'acquéreur, à titre d'acompte à valoir sur le prix principal de vente. Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, l'acompte est demeuré consigné chez le notaire désigné par la partie acquéreuse, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

° le solde du prix est payable ce jour.

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué :

en ce qui concerne le paiement de l'acompte par le débit du compte numéro BE16 0682 4789 7974, immatriculé au nom de PEPPER IT.

en ce qui concerne le solde du prix de vente par le débit du compte numéro BE16 0682 4789 7974, immatriculé au nom de PEPPER IT ainsi que par le débit du compte numéro BE39 2300 9200 4419 immatriculé au nom de BNP PARIBAS FORTIS.

Le vendeur déclare donner quittance entière et définitive des sommes payées par l'acquéreur.

L'acquéreur déclare que le prix de vente ne résulte nullement d'une condamnation, liquidation ou collocation visée à l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement.

I	FRAIS
----------	--------------

I.1. A charge de l'acquéreur

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.

I.2. A charge du vendeur

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

° honoraires d'établissement du compromis de vente ;

- ° lotissement/urbanisation/division verticale, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- ° attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- ° attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- ° attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- ° certificat(s) de performance énergétique ;
- ° renseignements urbanistiques ;
- ° documents cadastraux ;
- ° attestation « as-built » ;
- ° mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- ° lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- ° établissement du DIU ;
- ° copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division ;

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration s'il requiert ces devoirs.

J	DECLARATIONS FISCALES
----------	------------------------------

J.1.	ARTICLE 203 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT
-------------	--

Le notaire instrumentant donne lecture de l'article précité qui stipule entre autre littéralement ce qui suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

J.2.	L'ACQUEREUR
-------------	--------------------

J.2.1.	<u>Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :</u>
---------------	--

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement ;
- avoir été informé par nous, notaire instrumentant, de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

J.3.	LE VENDEUR :
-------------	---------------------

J.3.1.	<u>Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :</u>
---------------	---

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.

J.3.2.	<u>Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :</u>
---------------	--

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 actuellement dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

J.3.3.	<u>Taxation sur les plus-values – information</u>
---------------	--

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

K	CLAUSES INFORMATIVES - DISPOSITIONS FINALES ET PARTICULIERES
----------	---

K.1.	<u>DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.</u>
-------------	--

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, le vendeur qui reconnaît avoir été préalablement averti par le notaire soussigné de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense, se réservant de prendre inscription conventionnelle ne prenant rang qu'à sa date.

K.2. DECLARATIONS SUR L'HONNEUR RELATIVES AU TARIF AVANTAGEUX POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE UNIQUE

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour bénéficier du tarif avantageux pour l'achat d'une habitation propre unique

K.3. DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).

Le droit s'élève à cent euros (100,00€).

K.4. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile : le vendeur et l'acquéreur en leur siège actuel.

K.5. ETAT CIVIL ET IDENTITÉ

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les : nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur registre national.

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties au vu des pièces requises par la loi.

K.6. COPIE DE L'ACTE

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire instrumentant du fait que :

- elles pourront trouver d'ici quelques semaines une copie officielle de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible via la plate-forme www.izimi.be gérée par la Fédération des notaires belges, sous la rubrique « Mes actes notariés » ;
- une copie simple sera également disponible sur www.myminf.be, la banque de données officielle du Service Public Fédéral Finances ;
- une copie officielle sera adressée à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises et au plus tôt deux mois après signature des présentes) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande, la première copie étant toujours délivrée gratuitement.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties quant au fait qu'une copie digitale officielle a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire et transmise par courrier postal ou par voie électronique.

K.7. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

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

K.8. RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 16 janvier 2023 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

La minute est détenue par les Notaires Alexis CRUYSMANS & Renaud VERSTRAETE, Notaires associés.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire(s).

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.



