



Voorliggend document betreft een kopie van een notariële akte uit NABAN. De kopie is automatisch in Izimi genomen op 03/03/2024 en verzekert dat geen wijzigingen zijn aangebracht ten aanzien van de versie van het originele document op voormelde datum. Om de akte in authentieke vorm te raadplegen, dient gebruik gemaakt te worden van de directe link naar NABAN dewelke de visualisatie garandeert van de meest recente versie van de notariële akte. Een eensluitend afschrift kan afgeleverd worden door de notaris van het kantoor waar de originele akte wordt bewaard. U kan zich hiervoor richten tot het kantoor.

Le présent document est une copie d'un acte notarié de NABAN. La copie a été prise automatiquement à Izimi le 03/03/2024 et garantit qu'aucune modification n'a été apportée par rapport à la version du document original à la date susmentionnée. Pour consulter l'acte en la forme authentique, veuillez utiliser le lien direct vers NABAN qui garantit la visualisation de la version la plus récente de l'acte notarié. Une copie conforme peut être délivrée par le notaire de l'office où est conservé l'acte original. Veuillez contacter l'office.

Das vorliegende Dokument ist eine Kopie einer notariellen Urkunde von NABAN. Die Kopie wurde automatisch in Izimi am 03/03/2024 erstellt und versichert, dass keine Änderungen gegenüber der Version des Originaldokuments am vorgenannten Datum vorgenommen wurden. Um die Urkunde in authentischer Form einzusehen, benutzen Sie bitte den direkten Link zu NABAN, der die Visualisierung der aktuellsten Version der notariellen Urkunde garantiert. Eine beglaubigte Abschrift kann vom Notar des Amts ausgestellt werden, in dem die Originalurkunde aufbewahrt wird. Wenden Sie sich bitte an diese Stelle.

The presented document is a copy of a notarial deed from NABAN. The copy was automatically taken in Izimi on 03/03/2024 and assures that no changes have been made with respect to the version of the original document on the aforementioned date. To consult the deed in authentic form, please use the direct link to NABAN which guarantees the visualisation of the most recent version of the notarial deed. A true copy can be issued by the notary of the office where the original deed is kept. Please contact the office.



L'an deux mil vingt-trois

Le vingt-cinq octobre

Devant le notaire Benjamin WETS, notaire associé à la résidence de Schaerbeek, détenteur de la minute, à l'intervention du notaire Bernard HOUET, notaire associé à la résidence de Wavre, présent en vidéoconférence.

ONT COMPARU :

1) Monsieur VERHOEFT Freddy Léon, né à Ixelles le 20 décembre 1943 (registre national numéro 43122023555) veuf de Madame Rollinger Suzanne, domicilié à Wavre (1300) rue du Grand Cortil, 32.

2) Madame VERHOEFT Nathalie Adèle Andrée, née à Etterbeek le 26 décembre 1964 (registre national numéro 64122628473) épouse de Monsieur MEERE Bernard, domiciliée à Wavre (1300) chemin de Vieusart, 59, mariée sous le régime légal de la communauté des biens à défaut de contrat de mariage, régime non modifié, ainsi déclaré.

Ici représentés par Monsieur AMATULLI François, collaborateur du notaire Wets soussigné, élisant domicile en l'étude sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles) boulevard Auguste Reyers 41, en vertu d'une procuration authentique reçue ce jour par le notaire Bernard Houet à Wavre. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Dénommés ci-après invariablement : "LE VENDEUR"



Dénommés ci-après invariablement : "L'ACQUEREUR"

LECTURE DE L'ACTE

Préalablement, les parties nous déclarent être d'accord de passer le présent acte à distance par voie de vidéoconférence conformément à l'article 9 § 3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat.



L'acte sera commenté dans son intégralité par le notaire instrumentant. Les parties sont libres de demander au notaire une explication complémentaire sur toute disposition contenue dans le présent acte avant de le signer.

Chaque comparant reconnaît avoir reçu lecture intégrale de tout ce qui précède et déclare expressément que son identité reprise ci-dessus est complète et correcte.

Le notaire instrumentant informe les comparants qu'il procèdera à la lecture intégrale de l'acte si l'un d'entre eux l'exige ou si l'un d'entre eux estime ne pas avoir reçu le projet d'acte suffisamment tôt. Chaque comparant déclare qu'il a reçu le projet d'acte suffisamment à l'avance, qu'il en a pris connaissance, et qu'il n'exige pas une lecture intégrale de l'acte.

Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

Ensuite de quoi, les parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

CONVENTION

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, le bien décrit ci-dessous.

A. MODALITE DE L'ACQUISITION

L'acquéreur déclare acquérir le bien dans les proportions suivantes :

- Monsieur CARACUDOVICI Ionut à concurrence de 67 % en pleine propriété ;
- Madame BITER Graziela à concurrence de 33 % en pleine propriété.

A.1 Article 3.75 du code civil - convention entre acquéreurs

Etant donné que le présent acte crée entre les acquéreurs une indivision volontaire, l'article 3.75 du code civil et notamment la possibilité de requérir le partage judiciaire à défaut d'un accord commun pour partager le bien, n'est en principe pas d'application.

Toutefois, les acquéreurs conviennent que ledit article est d'application. Chaque copropriétaire pourra dès lors, à défaut d'un accord à l'amiable entre les parties, requérir le partage judiciaire conformément à l'article 1207 du code judiciaire.

Le notaire précise complémentairement que conformément à l'article 3.77 du code civil, pour une indivision volontaire d'une durée indéterminée chaque co-indivisaire peut, notifier la renonciation de l'indivision en respectant une durée de notification équitable. L'article 3.77 du code civil est également d'application à une clause de tontine ou une clause d'accroissement.

A.2 Clause portant déclaration d'apport anticipé :

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a informés des dispositions contenues à l'article 2.3.53 §2 du code civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'ils soient, suite à cette acquisition, plein propriétaires indivis exclusifs et par parts égales de ce bien.

Par cette déclaration d'apport anticipé, la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas d'un mariage ultérieur entre les acquéreurs, ferait partie de



leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que le bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

A défaut de déclaration d'apport anticipé, l'immeuble resterait indivis, même en cas de mariage ultérieur et ne pourrait être apporté dans le patrimoine commun par convention matrimoniale.

Les acquéreurs déclarent ne pas faire application de l'article 2.3.53 §2 du code civil et, dès lors, ne pas de faire apport anticipé de l'immeuble.

B. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

(deuxième division)

Une maison de commerce et de rapport avec garage sise rue Kelle, 63, à l'angle de la rue Fraeyman, cadastrée selon titre section C numéro 94 L 3 pour une contenance de 1 are 40 centiares et selon extrait cadastral récent section C numéro 0094L3P0000 pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : mille quatre cent cinquante-deux euros (1.452 €)

Dénommée ci-après invariablement "LE BIEN"

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

C. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartenait originairement à Monsieur Verhoeft Freddy Léon et son épouse, Madame Rollinger Suzanne Solange Emilie, pour l'avoir acquis de Monsieur Gelemanovic Mladen aux termes d'un acte reçu par le notaire Corine Dupont à Bruxelles, à l'intervention du notaire Pierre Van Den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode, le 20 mars 1991, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 mars suivant, volume 8085, numéro 18.

Madame Rollinger Suzanne est décédée à Wavre le 24 avril 2016 laissant pour seul héritier légal et réservataire, outre son époux survivant, Monsieur Verhoeft Freddy, sa fille, Madame Verhoeft Nathalie Adèle Andrée.

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

D. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

D.1 Situation hypothécaire :

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Registre des gages

Pour autant que de besoin, les vendeurs déclarent, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.



D.2 Propriété - Occupation – Jouissance :

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter 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 reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire des conventions de bail.

L'acquéreur est informé qu'en matière de bail de résidence principal si le bail est enregistré, ou si le locataire occupe le bien depuis 6 mois ou plus, il ne pourra mettre fin au bail que :

- en envoyant un congé de 6 mois au locataire ;
- au plus tard dans les 6 mois qui suivent la date de l'acte ;
- même si le bail prévoit la possibilité d'expulser le locataire.

Le vendeur déclare que le montant du loyer est de 650 € pour le rez-de-chaussée et de 1.296 € pour le premier étage.

Le vendeur déclare que le rez-de-chaussée a été loué erronément à titre de bail de résidence principale et que la législation applicable est le bail de droit commun. Il précise que le rez-de-chaussée est exploité à titre d'entrepôt et non d'habitation. Il informe l'acquéreur qu'un congé a été donné en date du 22 août 2023 et une copie du congé a été remise lors de la signature du présent compromis. Ainsi, les lieux seront ainsi libérés au plus tard le 7 avril 2024, sauf accord contraire des parties

Le vendeur remet présentement la quote-part dans les loyers du mois d'octobre, soit la somme de cent quarante-six euros septante-sept cents (146,77 €) pour le rez-de-chaussée et de deux cent nonante-deux euros soixante-quatre cents (292,64 €) pour le premier étage, à l'acquéreur qui le reconnaît. Dont quittance.

D.2.1 Etat des lieux :

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu le bien dans le même état que celui où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

D.2.2 Garantie locative :

Le vendeur subroge présentement l'acquéreur dans tous les droits relatifs aux garanties bancaires constituées et lui remet présentement son exemplaire de la garantie locative. Le vendeur autorise la banque à transférer ladite garantie au nom de l'acquéreur.

D.2.3 Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au locataire ou occupant de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

D.2.4 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.

D.2.5 Déclarations du vendeur :

- pour la période entre le compromis et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation du bien vendu;



- le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux 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.

D.2.6 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 enregistrer le bail et ce depuis le 1^{er} janvier 2007.

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail à savoir l'obligation pour le bailleur de faire enregistrer le contrat de bail d'habitation.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

D.3 Etat du bien :

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature du compromis de vente, soit le 30 août 2023, 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 est sans recours contre le vendeur pour raison de vices non-apparents, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices non-apparents, à l'exception du problème suivant :

Le vendeur déclare que le bien présente un problème au niveau des corniches provoquant de l'humidité sur le mur mitoyen au niveau du rez-de-chaussée ainsi que chez la voisine. Le vendeur déclare avoir réalisé les travaux nécessaires pour résoudre le problème existant au niveau de la corniche par un professionnel compétent en la matière et déclare avoir remis la facture relative à ces travaux à l'acquéreur.

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).

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.

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.

D.4 Conditions spéciales – servitudes – mitoyennetés



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

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

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété antérieurs et notamment celles qui figurent dans l'acte reçu par le notaire l'acte du notaire du 20 mars 1991, ci-dessous littéralement reproduites :

" Conditions particulières

L'acte de vente reçu par le Notaire Pierre Van den Eynde résidant à Saint Josse-ten-Noode, substituant son confrère le Notaire Yves Gillieaux, résidant à Charleroi, :
« Ce jour, stipule notamment textuellement ce qui suit :

Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'un "procès-verbal de mitoyenneté relatif au pignon et au mur "de clôture existant entre le bien vendu et la propriété "voisine sise à cette époque rue Fraeyman 4, à Woluwe-Saint-Pierre, a été établi en date du huit avril mil neuf cent trente-quatre et enregistré à Saint-Josse-ten-Noode, le douze octobre mil neuf cent trente-cinq, volume 5, "folio 81, case 12, au coût de trois cent cinquante "francs. Les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance dudit procès-verbal par la copie qui leur est remise ce jour par le Notaire soussigné ».

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

D.5 Contenance :

La contenance exprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à 1/20^{ème}, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

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

D.6 Contributions - Impôts :

L'acquéreur supporte toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata 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 paie présentement au vendeur qui en donne quittance, la somme de deux cent trente-deux euros soixante et un cents (232,61 €) étant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année 2023. Dont quittance.

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.

D.7 Compteurs :



Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

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

D.8 Assurances :

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au 8^{ème} jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

E. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

E.1 Urbanisme :

E.1.1 Généralités :

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'attention de l'acquéreur a été tout spécialement attirée, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

E.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 ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que le notaire instrumentant ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

E.1.3 Lettre de la commune :



En application de l'article 275 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire Houet a demandé à la commune de Woluwe-Saint-Lambert de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune du 11 avril 2023 stipule ce qui suit :

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

1) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en :

- zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE),
- zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

- on omet ;

- on omet ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme <http://urbanisme.brussels>. Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.

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 ;

- on omet

- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 2 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 08/10/1936 ;

- on omet

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Les périmètres des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service d'urbanisme de la commune.

3) 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 concernant le bien considéré.

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré ne se situe pas dans le périmètre de préemption.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement ;

- Le bien n'est pas classé ;

- Le bien ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement ;

- Le bien n'est pas situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur une liste de sauvegarde ;



- Le bien ne fait pas l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT. ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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 voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 12/02/1923.

8) Autres renseignements :

- 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 ;

- 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 Bruxelles-Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

- Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000).

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 :

- A fait l'objet de l'octroi du/des permis d'urbanisme :

- n° 101 du 18/04/1934, ce qui constitue la dernière affectation licite connue.

Les permis d'urbanisme sont consultables au service de l'Urbanisme le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30. 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 la destination et l'utilisation licite du bien :

La destination urbanistique licite de ce bien : Logement et commerce.



- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : Maison bi-familiale, dont combles non aménagés, comprenant :

- Un appartement deux chambres avec partie commerciale (chambres à l'étage);
- Un appartement une chambre à l'étage.

Il y a divergence entre votre description du bien et la situation de droit constatée dans nos archives.

Nous vous invitons dès lors à prendre rendez-vous avec le service de l'Urbanisme afin de consulter les plans licites et mettre le bien en conformité, le cas échéant.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques). Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service de l'urbanisme (ouvert les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 au 2ème étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite. »

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

E.1.4 Expropriation – Monuments & Sites – Alignement & Sites inexploités :

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du COBAT.

E.1.5 Registre du patrimoine immobilier :

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

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



E.1.6 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, à l'exception de l'agencement interne qui a été modifié sans autorisation préalable, ce dont l'acquéreur a parfaitement connaissance.

L'acquéreur déclare acquérir le bien dans son état actuel indépendamment de ce qui est repris ci-dessus et faire son affaire personnelle de ladite situation sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur a pu prendre l'ensemble des renseignements utiles concernant la régularisation du bien.

L'acquéreur confirme qu'il n'aura à cet égard plus aucun recours ni contre le vendeur ni contre les notaires puisqu'il achète alors le bien en connaissance de cause après avoir été informé des risques, tant au niveau civil que le cas échéant au pénal, liés à l'acquisition de constructions érigées sans permis. L'acquéreur marque son accord d'acquérir le bien tel qu'il se comporte actuellement au point de vue du droit administratif.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien à l'exception de ce qui est mentionné ci-avant ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison de commerce et logement tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est éventuellement précisé ci-avant, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1^{er} du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

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 1^{er} janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 § 3 du COBAT.

E.2 Citerne à mazout :

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

E.3 Zones inondables :

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 17 juillet 2023 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation. L'acquéreur déclare avoir reçu, antérieurement aux présentes, copie de ladite carte.

E.4 Panneaux publicitaires - photovoltaïques :



Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens objets du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur le bien.

Par ailleurs, le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques/solaires.

E.5 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'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".

E.6 Environnement - Gestion des sols pollués :

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 23 mars 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « Catégorie Aucune : la parcelle n'est actuellement pas inscrite dans 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 sur le terrain objet de la présente convention.

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

E.7 Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC) :

L'acquéreur reconnaît que sa toute spéciale attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien, et de prendre contact avec les susdites sociétés avant tout travaux afin de localiser les éventuelles canalisations souterraines.

Les parties déclarent avoir connaissance de l'obligation de notifier à la société Fluxys, Bruxelles (1040) avenue des Arts, 31, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys et ce, dès la phase de conception.

E.8 Droit de préemption :



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

Le vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'arrêté du Gouvernement instaurant un droit de préemption dans le périmètre dont fait partie le bien vendu, conformément à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 mars 2009, ce qui a été confirmé par consultation du site www.mybrugis.irisnet.be le 17 juillet 2023.

E.9 Certificat de performance énergétique :

Pour le premier étage, le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 3 février 2023 et valable jusqu'au 3 février 2033 portant le numéro 20230203-0000633281-01-9 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Sébastien Delchambre (valable maximum 10 ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique: G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)]: 402
- émission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)]: 80

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'exemplaire électronique du certificat.

E.10 Dossier d'intervention ultérieure :

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a déclaré que depuis le 1^{er} mai 2001, il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, à l'exception de la réparation de la corniche dont mentionné ci-avant.

E.11 Installations électriques :

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de la sous-section 8.4.2.1 du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très basse tension énergétique" de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation.

Par procès-verbaux du 9 octobre 2023 dressé par l'ACEG il a été constaté que les installations satisfaisaient aux prescriptions au sens du livre I intitulé "Installations à basse tension et à très basse tension énergétique" établi par l'arrêté royal du 8 septembre 2019 dont question ci-avant.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 9 octobre 2048.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire en format digital des procès-verbaux.

E.12 Primes :

Le vendeur n'a pas perçu de prime pour des travaux de rénovation pour un montant supérieur à 30.000,00 €



L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur le site suivant : Primes "RENOLUTION"

Le vendeur confirme ne pas avoir perçu une prime régionale pour des travaux de rénovation pour un montant supérieur à 30.000,00 € dans les 5 dernières années. La date de commencement du délai de 5 ans à prendre en considération étant la date de communication de la décision d'octroi de la prime.

F. PRIX – QUITTANCE

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, libellé comme 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".

Ensuite de quoi les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CINQ CENT CINQ MILLE EUROS (505.000 €) :

- à compte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur antérieurement aux présentes, la somme de VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (25.250 €) payée par transfert bancaire du compte numéro BE19 3631 2647 5512 au nom de CARACUDOVICI Ionut sur le compte numéro BE91 3751 0310 1076 du notaire Wets soussigné;
- et présentement le solde, soit la somme de QUATRE CENT SEPTANTE-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (479.750 €) payée par transferts bancaires des comptes numéros BE45 3409 1051 5089 au nom d'ING Belgium et BE43 3771 2501 0001 au nom de Caracudovici Biter sur le compte numéro BE91 3751 0310 1076 du notaire Wets soussigné.

DONT QUITTANCE entière et définitive, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet.

G. DECLARATIONS FISCALES

G.1 L'acquéreur :

G.1.1 Abattement :

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement parce qu'il est actuellement propriétaire d'un autre bien immobilier destiné en tout ou partie à l'habitation;
- avoir été informé par nous, notaire(s), 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 2 ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immobilier(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

G.2 Le vendeur :



G.2.1 Restitution :

Le vendeur reconnaît que le notaire Wets a attiré son attention sur les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement relatif à la restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans le délai prescrit.

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

G.2.2 Abattement par voie de restitution (article 212 bis du code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des dispositions de l'article 212 bis du code des droits d'enregistrement 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 2 ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de ou des l'immeubles qui empêchaient l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

G.2.3 Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) 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 5 ans ou d'un terrain dans les 8 ans.

G.3 Droits d'écriture :

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à cent euros (100 €).

H. DISPOSITIONS FINALES

H.1 Dispense d'inscription d'office :

Après que le notaire Wets soussigné ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

H.2 Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile susindiqué.

H.3 Frais :

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

H.4 Etat civil :



Le notaire Wets soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, tels que renseignés ci-dessus.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

H.5 Déclarations diverses :

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier;
- qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale.

Chaque partie déclare :

- être capable;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur 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 introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

H.6 Loi organique 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.

H.7 Izimi (coffre digital) - Naban (banque des actes notariés)

Les parties reconnaissent avoir été informées qu'elles trouveront une copie digitale du présent acte conservée sur Naban (la source authentique des actes notariés) en créant son coffre digital via la plateforme www.izimi.be gérée par la Fédération des notaires belges ou sur le site www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

L'acquéreur demande expressément au notaire soussigné qu'une copie des présentes soit envoyée à l'adresse email suivante : ionutcaracudovici@yahoo.com

DONT ACTE.

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

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins 5 jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.

