



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 trois octobre

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 **Gaëtan Wagemans**, Notaire de la société « Notaire Wagemans SRL », à Ixelles, 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 anonyme "**GOLDSTONES RED**" ayant son siège social à 7191 Ecaussinnes (Ecaussinnes-Lalaing), Rue Georges Soupart 39, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Hainaut division Mons 0745.342.357 et à la T.V.A. sous le numéro BE0745.342.357.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Nicolas DEMOLIN, à Manage, le 11 mars 2020, publié à l'Annexe au Moniteur belge le 16 mars 2020 sous le numéro 20314749 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée conformément à l'article 13 des statuts par Monsieur VANCUTSEM Pascal Jean Ferdinand, domicilié à 7191 Ecaussinnes, rue Georges Soupart 39, désigné en qualité d'administrateur unique immédiatement après constitution de la société.

D'UNE PART, ci-après dénommée : « **le vendeur** » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

Monsieur **GIOVANNINI Michele**, célibataire, né à Faenza (Italie) le 23 janvier 1979, registre national numéro 79.01.23-617.68, de nationalité italienne, domicilié à 1060 Saint-Gilles, Rue Maurice Wilmette 16 boîte 1.

Madame **HERMAN Flore Maria Cecilia Vahabiz**, née à Philadelphia (Etats-Unis d'Amérique) le 20 avril 1989, registre national numéro 89.04.20-486.35, célibataire, domiciliée à 1060 Saint-Gilles, Avenue des Villas 24 boîte 2.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ici représentés (ensemble) par Madame GILLARD Valérie Céline, collaboratrice des Notaires Alexis Cruysmans & Renaud Verstraete, faisant élection de domicile en l'étude, aux termes d'une procuration authentique visée à l'article 9, §3 de la Loi Organique du Notariat, reçue ce jour antérieurement à la signature des présentes, par ledit notaire intervenant, agissant à distance. 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.

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

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

| | |
|----------|--------------------------------|
| B | DECLARATIONS PREALABLES |
|----------|--------------------------------|

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. Clause d'accroissement

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un d'eux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immobilier acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété en l'absence de descendant(s) commun(s) ou l'usufruit en présence de descendant(s) commun(s), de la part du prémourant dans le bien, accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété ou l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le

cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété ou l'usufruit de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Etant donné la nécessité d'un aléa, les parties s'engagent à rétablir entre elles sans l'intervention du notaire soussigné, l'équilibre des prestations réciproques en cas de déséquilibre. Il en va ainsi en cas d'acquisition dans des proportions différentes ou en cas de déséquilibre d'âge engendrant un risque manifeste de décès prématuré de l'un des acquéreurs. Il est indiqué par le notaire soussigné que l'équilibrage des prestations réciproques doit s'analyser au cas par cas, chaque situation ayant ses spécificités propres.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période d'un an à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives d'un an, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période d'un an en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit dans les cas suivants :

- en cas de décès des parties en même temps ou à cause d'un même accident ;
- en cas de saisie exécutoire immobilière sur une partie ou la totalité du bien prédécrit.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) *En cas d'accroissement en pleine propriété* : Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances. En cas d'accroissement uniquement sur un part indivise, l'obligation de prise en charge après remboursement de l'assurance solde restant dû, portera uniquement sur la part indivise déterminée du solde restant dû de la dette.

En cas d'accroissement en usufruit : Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû, et ce en proportion de la valeur de l'usufruit, compte tenu des tables de conversion légalement applicables.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses

droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application du principe de contribution aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés de chacun des cohabitants légaux.

En cas d'occupation du bien par l'un des acquéreurs uniquement, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation calculée en proportion des droits dans le bien de chacun des acquéreurs. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété ou de l'usufruit des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

10) Sauf décision judiciaire contraire, une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

| | |
|----------|-------------------|
| C | CONVENTION |
|----------|-------------------|

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit, chacun pour moitié, aux conditions ci-après reprises.

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE FOREST- deuxième division

Dans un immeuble d'habitation à deux étages, avec jardin, située rue Saint-Denis 23/23A, cadastrée selon titre et matrice cadastrale datant de moins d'un an section C numéro 264G9 P0000 pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (1a 80ca) :

-Un appartement sis au niveau du deuxième étage, dénommé appartement 3 (LOT 3), figurant en teinte verte aux plans annexés à l'acte de base, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour, une cuisine, un hall de nuit donnant sur une salle de bain, un water closet, une chambre.

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

un balcon.

c) en copropriété et indivision forcée :

les deux cent septante/millièmes (270/1000) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21382 C 264 S11 P0003

-Un grenier dénommé Grenier (LOT 7), figurant en teinte orange aux plans annexés à l'acte de base, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le grenier proprement dit

b) en jouissance privative et exclusive à charge d'entretien :

- une toiture plate au niveau du troisième étage (repris sous teinte jaune aux plans annexés à l'acte de base)

c) en copropriété et indivision forcée :

les soixante-trois /millièmes (63/1000) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21382 C 264 S11 P0007

-Une cave sise au sous-sol, à l'avant du bâtiment à droite, dénommée **Cave 3**, figurant en teinte blanche aux plans annexés à l'acte de base, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre/millièmes (4/1000) indivis des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21382 C 264 S11 P0006

Également dénommés : « 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 suite au placement de l'immeuble objet de la présente convention sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée, le revenu cadastral actuellement globalisé pour tout l'immeuble sera revu en vue de la détermination d'un revenu cadastral spécifique au lot présentement vendu.

C.2. ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme GOLDSTONES RED, préqualifiée, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis aux termes de l'acte reçu le 17 mars 2023 par le Notaire Renaud Verstraete, soussigné, à l'intervention du Notaire Yves Behets-Wydemans, à Bruxelles, de :

1. Madame RAEYMAEKERS Jeanne Louise, née à Etterbeek le 7 avril 1921 ;
2. Monsieur HOSLET Alain Arthur Jean Adrien Ghislain, né à Etterbeek le 10 juin 1965 ;
3. Monsieur DE GREEF Jean Pierre Félix, né à Etterbeek le 5 mars 1946 ;

transcrit au bureau Sécurité juridique Bruxelles 2 le 23 mars suivant dépôt 03109.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans aux époux DE GREEF Guillaume-RAYMAEKERS Jeanne, pour l'avoir acquis de Monsieur DELHAYE Oscar, aux termes de l'acte reçu par le Notaire Edgard Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode, le 26 février 1959, dûment transcrit.

Le 28 octobre 1974, un acte sous seing privé fait mention de la vente du mur mitoyen entre le numéro 23 et le numéro 25.

Monsieur DE GREEF Guillaume Joseph, né le 15 janvier 1920, est décédé le 9 février 2003, laissant pour héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante, Madame RAYMAEKERS Jeanne, pour sa moitié en usufruit et ses enfants, Madame DE GREEF Liliane et Monsieur DE GREEF Jean, précité, chacun pour une moitié en nue-propriété.

Madame DE GREEF Liliane, précitée, est décédée le 28 décembre 2022, laissant pour seul héritier légal et réservataire, son fils Monsieur HOSLET Alain, précité.

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 | CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE |
|----------|---|

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 avoir signé 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 (état CASCO), 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.

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 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 **sous réserve de ce qu'une recherche effectuée auprès de la Documentation patrimoniale mentionne l'existence d'un acte sous seing privé portant sur la vente du mur mitoyen entre le n°23 et le n°25**. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit : *« L'ancien titre de propriété du sol (sous plus grande superficie), étant un acte de vente reçu par le notaire Alphonse VANDEN EYNDE, ayant résidé à Bruxelles, le dix-neuf janvier mil huit cent soixante-six, transcrit au Bureau alors unique des Hypothèques Bruxelles le vingt-trois dito, volume 2821, n°19, contient les stipulations suivantes, à l'égard desquelles, et pour autant qu'elles concernent le bien prédécrit et soient encore d'application, les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligation de la venderesse : « Dans le cas où l'acquéreur ferait des constructions sur le bien vendu il s'engage en outre à ne jamais y élever des établissements insalubres » »*

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.

A cet égard, le vendeur rappelle qu'une servitude de passage pour l'accès aux compteurs grève la cave 3, comme repris dans l'acte de base.

D.5. Contenance

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

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

D.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.

Les parties ont convenu que le vendeur prendrait en charge le coût du placement d'un compteur individuel de gaz et d'électricité ; le cout du placement de compteurs de passage d'eau demeurant à charge des acquéreurs des différents lots.

| | |
|----------|--|
| E | <i>CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES</i> |
|----------|--|

La cave est à cloisonner par l'acquéreur à ses frais et suivant les plans du géomètre expert Vincent Alexandre. L'acquéreur est d'accord pour qu'un droit de passage soit inscrit dans l'acte de base au profit des autres co-propriétaires afin de pouvoir accéder aux compteurs électriques.

| | |
|----------|--|
| F | <i>STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES</i> |
|----------|--|

F.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base reçu le 3 octobre 2023, par le notaire Renaud Verstraete, à Auderghem, 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 remet présentement à la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble de ces documents.

F.2. Informations

Le vendeur déclare que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue.

Dans cette mesure, le notaire instrumentant, n'a pu se conformer à l'article 3.94 du Code civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- ° aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- ° la réalisation d'aucun travaux important et non exécuté à ce jour, n'a été décidée par la copropriété ;
- ° l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

F.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 inexistant.

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

F.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.

F.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.

F.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.

F.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.

F.4.5. 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.

Le vendeur nous déclare qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien vendu. Le vendeur certifie sur l'honneur avoir acquitté l'ensemble des montants dont il est redevable à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires.

| |
|--|
| G <u>SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN</u> |
|--|

G.1. Urbanisme

G.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.

G.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.

G.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 Forest, le 12 septembre 2023, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique :

«En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 17/05/2023 concernant le bien sis Rue Saint-Denis 23, cadastré 21382C0264/00G009, 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 bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones mixtes ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1er août 1927;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009

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

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

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

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 : /

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

- Pas d'information ;

8°) Autres renseignements:

- 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 se situe / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) ;

- Le bien se situe / 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 :

- Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :

Urbanisme

| N° | Objet | Décision | Date |
|----------|-------------------------------------|----------|------------|
| PU 50 | Maison (élévation) | Délivrer | 1867 |
| PU 9399 | Surélévation + changement de façade | Délivrer | 24.06.1927 |
| PU 11284 | Transformations intérieures | Délivrer | 19.06.1931 |
| PU 14736 | Transformations façade | Délivrer | 24.09.1946 |
| PU 17798 | Transformations immeuble | Délivrer | 17.02.1961 |

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

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien :

o Maison comprenant 3 logements, répartition voir cadre ci-dessous

- La où les utilisations urbanistiques licites de ce bien :

| Bâtiment | Localisation | Destination | Nombre | commentaire |
|------------------|------------------------|---------------------------|--------|-------------|
| Maison mitoyenne | Sous-sol | Logement (locaux annexes) | | caves |
| | Rez-de-chaussée | Logement | 1 | |
| | 1 ^{er} étage | Logement | 1 | |
| | 2 ^{ème} étage | Logement | 1 | |
| | Combles | Logement (locaux annexes) | | mansarde |

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 3

Au vu de l'analyse de la situation actuelle et de la confrontation de celle-ci avec nos dossiers d'archives, il semblerait que des actes et travaux aient été réalisés sans que nous puissions trouver trace de celles-ci dans nos archives, à savoir la modification des châssis (suppression cintrage) de la façade à rue. Nous vous informons que ces actes et travaux sont soumis à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme. Dès lors, il y aurait lieu, soit de rétablir la situation dans son état initial, soit d'introduire une demande de permis afin de mettre en conformité la situation. En outre, nous vous rappelons que nous ne pouvons préjuger de l'issue d'une telle demande

Suite à l'analyse du dossier d'archives, nous n'avons pas d'objection quant à la division telle que proposée dans votre dernière demande et décrite telle que ci-dessous : _ caves et communs en sous-sol, _ 1 logement par étage du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage, _ mansardes et grenier sous combles avec cage d'escalier commune. Nous vous rappelons qu'il y a lieu de réfléchir à toute servitude de vue ou de passage.

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.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration »

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.

G.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

à l'exception de la modification des châssis. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la régularisation éventuelle de l'infraction urbanistique grevant le bien.

Les notaires ont appelé l'attention des acquéreurs au moment de la signature de la convention de vente, préalablement à la formation du contrat, sur :

a. l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés aux articles 98 et 99 du COBAT, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique ;

b. l'existence d'une situation urbanistique vraisemblablement douteuse relative aux aménagements dont question ci-dessus;

c. le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

Ainsi éclairées, les parties requièrent expressément le notaire instrumentant de recevoir la présente vente.

Il est entendu qu'en aucun cas, les stipulations qui précèdent ne pourraient être interprétées comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse des acquéreurs, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'appartement, cave et grenier, 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.

G.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.

G.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.

G.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 ».

G.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.

G.3. Environnement – gestion des sols pollués

G.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 10.000litres, 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).

G.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.

G.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 30 mai 2023 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 : « *CATEGORIE AUCUNE : 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.

G.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.

G.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.

G.3.3. 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 6 février 2023 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation.

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

G.3.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 12 novembre 2022 et valable jusqu'au 12 novembre 2032 portant le numéro 20221112-0000625350-01-6 et se

rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par EL IDRISSE EL BOUZAOU Chakib . Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 794
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 160

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.

G.3.5. Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur le site suivant : <https://renolution.brussels/fr>.

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.

G.3.6. 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.

H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

H.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.

H.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 :

Dans le procès-verbal du 15 novembre 2022, la société ACA a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, l'original dudit procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

I PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT NONANTE MILLE EUROS (190.000,00 €)**.

Cette somme est payable comme suit :

° lors de la signature de la convention de vente sous seing-privé, une somme de dix-neuf mille euros (19.000,00 €) 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 BE06 7340 3838 4222, immatriculé au nom de Madame Herman Flore.

en ce qui concerne le solde du prix de vente par le débit du compte numéro BE06 7340 3838 4222, immatriculé au nom de HERMAN FLORE.

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.

| |
|----------------|
| J FRAIS |
|----------------|

J.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.

J.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 ;
- ° 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 ;

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

| |
|--------------------------------|
| K DECLARATIONS FISCALES |
|--------------------------------|

K.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. »

K.2. L'ACQUEREUR

K.2.1. Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

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

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

En cas de pluralité d'acquéreurs, qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immobilier destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de 3 ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

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

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) :

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce(nt), pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;
- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne ;
- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées;
- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;
- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt):

- qu'il(s) ne demandera (demanderont) pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

L'(es) acquéreur(s) confirme(nt) qu'il(s) a (ont) été informé(s) des éléments suivants:

- les conditions d'octroi relatives à l'abattement complémentaire visé à l'article 46ter en cas de rénovations énergétiques menant à une amélioration de la performance énergétique du bien immobilier acquis avec un minimum de 2 classes énergétiques dans un délai de 5 ans ;
- la possibilité de bénéficier dudit abattement par voie de restitution à défaut d'avoir sollicité l'abattement en question lors de l'acquisition. Une requête en restitution devra pour ce faire être introduite par l'(les) acquéreur(s) dans un délai de 6 mois à compter de la date de l'enregistrement du présent acte d'acquisition.

Dans ce cas, le délai dans lequel l'(les) acquéreur(s) doivent établir leur résidence principale dans le bien immobilier acquis est de 5 ans (à la place de 3) suivant la date de l'enregistrement du présent acte.

K.3. LE VENDEUR :

K.3.1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

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

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

Le vendeur soussigné et le notaire instrumentant **requièrent**, en application de l'article 212 C. enr., le remboursement des droits d'enregistrement et déclarent :

1. que le vendeur a acquis le bien ici vendu aux termes de l'acte reçu par le Notaire Renaud Verstraete, le 17 mars 2023.

2. que cet acte a été enregistré le 23 mars 2023 à Bruxelles livre 0 folio 0 case 6093 contre paiement de quarante-cinq mille euros (€ 45.000,00) à titre de droits d'enregistrement.

3. que la fraction du prix d'acquisition afférente à la partie revendue s'élève à trois cent trente-sept (337/1.000)/millièmes.

4. que le montant du remboursement, en ce compris les intérêts, peut être versé sur le compte bancaire numéro **BE28 1030 7304 5920** dont le vendeur est titulaire.

5. cette requête vaut comme mise en demeure au sens de l'article 1153 du code civil et fait courir les intérêts moratoires.

K.3.2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :

Les vendeurs déclarent avoir été parfaitement informés des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis (abattement immédiat de 200.000 euros) et 46 ter (abattement complémentaire en cas de rénovation permettant une amélioration énergétique de minimum 2 classes énergétiques) du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de leur acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Ils déclarent ne pas se trouver actuellement dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

K.3.3. Taxation sur les plus-values – information

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.

| |
|--|
| L <u>CLAUSES INFORMATIVES - DISPOSITIONS FINALES ET PARTICULIERES</u> |
|--|

L.1. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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.

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

Chacune des personnes visées par le vocable « acquéreur » déclare qu'il ne possède à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie, à l'exception le cas échéant de droits réels immobiliers acquis comme part dans une succession et dont le droit d'usufruit ou d'habitation est exercé par d'autres héritiers ou par le conjoint ou cohabitant légal survivant du défunt.

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

- qu'ils occuperont ensemble le bien acquis par le présent acte comme leur habitation propre unique et qu'ils y fixeront leur domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte ;
- avoir été informés par le notaire que s'ils ne fixent pas leur domicile légal dans le bien prédécrit avant la date d'échéance d'un an, ils ne pourront pas bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'ils seront tenus de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'ils ont payés et l'honoraire qu'ils auraient dû payer en application du barème J.
- que le bien est affecté exclusivement au logement.

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

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

L.4. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile : le vendeur en son siège social susindiqué et l'acquéreur dans le bien acquis.

L.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.

L.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.myminfin.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.

L.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.

L.8. RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 27 septembre 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.

