



[DE DONCKER]  
NOTAIRE-NOTARIS

Répertoire n° 1921

Enregistrement : 86.250 €

Annexe : 0 €

- Pablo & Pierre DE DONCKER Notaires Associés -  
- Société civile sous forme de SPRL -  
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles –  
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 / www.notdedoncker.be –

VENTE/MAD

### **L'AN DEUX MILLE QUINZE.**

Le lundi sept décembre

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire associé, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Pablo & Pierre De Doncker, Notaires-associés » ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue du Vieux Marché aux Grains 51, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0820.822.809, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse – 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat, à l'intervention de Maître Olivier de CLIPPELE, notaire associé à Bruxelles.

ONT COMPARU:

#### DE PREMIERE PART:

1/ Madame JAKUBOWICZ Danièle Françoise, née à Ixelles le 22 juin 1955, titulaire du numéro de registre national : 55.06.22-344.96, épouse de Monsieur BLIBAUM Maurice, domiciliée à 1180 Uccle, avenue du Fort-Jaco 65. Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le Notaire Jean-Pierre de Clippele, à Bruxelles, le 10 octobre 1974, non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

2/ Madame ROBIN Michèle Joëlle, née à Uccle le 8 août 1962, titulaire du numéro de registre national : 62.08.08-420.19, divorcée non remariée, domiciliée à 1180 Uccle, avenue du Fort-Jaco 67. Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommées invariablement « **le vendeur** » ou « **les vendeurs** ».

#### DE SECONDE PART:

2/ Monsieur VAN DEN DRIESSCHE Thomas Marie-Hélène Xavier, né à Leuven le 11 octobre 1979, titulaire du numéro de registre national : 79.10.11-213.22 et son épouse, Madame COENE Aurélie Stéphanie Camille, née à Bruxelles (deuxième district) le 18 août 1983, titulaire du numéro de registre national : 83.08.18-334.52, domiciliés à 1060 Saint-Gilles, place Maurice Van Meenen, 22 bte 1. Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Didier Gyselinck, à Bruxelles, le 5 décembre 2013, non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés invariablement « **l'acquéreur** » ou « **les acquéreurs** ».

Les parties comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre elles.

### VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques aux acquéreurs, qui acceptent, **chacun pour une moitié indivise en pleine propriété**, le bien suivant :

Commune de FOREST – troisième division

Une villa avec terrain arboré **sis avenue Besme 72** et un terrain tenant d'un côté à la villa précitée, l'ensemble présentant à front de ladite avenue un développement de façade d'environ trente mètres, d'une superficie d'après titre de douze ares dix centiares (12a 10ca), cadastré suivant titre section B numéros 10/q/5 et 10/r/5, et suivant extrait récent du 27 octobre 2015 section B numéros 0010/W/9/P0000 (maison) et 0010/V/8/P0000 (jardin), pour la même superficie totale (1a 64ca pour la maison, 10a 46ca pour le jardin)

**Ci-après dénommés "le bien" ou "les biens".**

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

#### ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Le bien prédécrit avait été acquis originairement par Monsieur ROBIN Daniel (né sous le nom de JAKUBOWICZ Mojszek) et son épouse Madame HENDELES Esther, ensemble à Ixelles, aux termes d'un acte du 30 juillet 1958 reçu par les notaires Paul Ectors et Pierre Van Halteren, tous deux notaires à



Bruxelles.

Madame HENDELES Esther, prénommée, est décédée à Uccle, le 11 février 1994, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son époux Monsieur ROBIN Daniel (né sous le nom de JAKUBOWICZ Mojszek) prénommé et ses deux enfants, Mesdames JAKUBOWICZ Danièle et ROBIN Michèle, prénommées.

Aux termes de son testament authentique dicté au Notaire Olivier de CLIPPELE, à Bruxelles, en date du 9 juin 1993, enregistré, la défunte a stipulé ce qui suit:

*"Je révoque tout testament antérieur à ce jour. Je désigne mon époux Daniel ROBIN comme légataire universel de toute ma succession, tant en pleine propriété qu'en usufruit, sous réserve des droits réservataires de mes enfants.*

*Toutefois, je désire que ce legs universel soit réduit à l'usufruit pour les immeubles que je possède personnellement en totalité ou en indivision au jour de ma succession. La nue-propriété de ces immeubles revenant ainsi à mes enfants."*

Monsieur ROBIN Daniel Maurice, né à Kalisz (Pologne) le 4 juin 1926, veuf de Madame HENDELES Esther, ayant eu son dernier domicile à 1180 Uccle, avenue des Chalets, 27 A, est décédé à Uccle, le 26 mai 2014, veuf non remarié, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires:

- Madame JAKUBOWICZ Danièle, prénommée.
- Madame ROBIN Michèle Joëlle, prénommée.

Le défunt n'a pris aucune disposition de dernières volontés à l'exception d'un testament olographe daté du 27 novembre 2007, déposés au rang des minutes du notaire Olivier de Clippele en date du 15 octobre 2014.

Aux termes de ce testament olographe, la succession du défunt fut recueillie de la manière suivante :

- à concurrence d'un tiers en pleine-propriété par sa fille Madame Danièle JAKUBOWICZ prénommée,
- à concurrence de deux tiers en pleine-propriété par sa fille Madame Michèle ROBIN prénommée.

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.

#### CONDITIONS

La présente vente a, en outre, été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes:

##### **1. Occupation - Propriété - Jouissance – Taxes**

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

Il en aura la jouissance **par la perception des loyers à compter de ce jour**, le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué à usage de résidence principale (loyer actuel indexé est de 3.421,84 €) en vertu d'un bail écrit à des conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, un exemplaire de la convention locative en cours.

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé.

Le vendeur déclare qu'une garantie locative d'un montant de 8.925,00 € a été versée sur un compte KBC bloqué au nom du preneur

Le vendeur rembourse à l'instant la quote-part du loyer du mois en cours à l'acquéreur (provision et/ou forfait pour charges comprise), à savoir un montant de **deux mille sept cent cinquante-neuf euros et cinquante-cinq cents (€ 2.759,55). Dont quittance.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le locataire n'a effectué dans le bien aucuns travaux susceptibles 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.

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 en question et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, **le bail a été enregistré**. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement des baux.

Le vendeur déclare expressément n'avoir consenti aucun droit de préemption lors de la conclusion de son bail.

Pour le surplus, les parties déclarent régler entre elles, hors des présentes, la question d'occupation du bien présentement vendu. Elles dispensent dès lors les notaires soussignés d'en faire ici plus ample mention.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur paie à l'instant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours qui s'élève à DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTS (€ 253,68). 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 ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter à première demande.

## **2. Etat des biens - Superficie - Garanties - Servitudes**

Le bien est vendu et cédé dans l'état où il se trouvait le jour où s'est formée la présente vente, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toutes informations 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.

Le bien est également vendu:

- avec tous droits et avantages y attachés, notamment avec toutes garanties décennales et autres pouvant éventuellement subsister moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant;
- sans garantie pour les contenances susindiquées; toute différence éventuelle en plus ou en moins avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification de prix ni recours contre le vendeur;
- sans garantie pour la description cadastrale donnée ci-avant à titre de simple renseignement;
- avec toutes les mitoyennetés éventuelles des murs et clôtures séparatifs, l'acquéreur étant à cet égard subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations, sans recours contre lui. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucune mitoyenneté ne reste due.
- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, 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 l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, **à l'exception de celles reprises ci-après**, 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 et/ou conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs ou découlant des dispositions prises par les autorités publiques.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte des Notaires Paul Ectors, et Pierre Van Halteren, tous deux à Bruxelles, du 30 juillet 1958. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

*« L'acte du notaire Delwart du trois mars mil neuf cent vingt stipule textuellement ce qui suit, l'acte du notaire De Ro du trente juin mil neuf cent dix-sept mentionnant partiellement les mêmes conditions spéciales :*

*5. – L'acquéreur s'engage à prendre à ses frais les mesures nécessaires pour éviter que les eaux pluviales et ménagères de sa propriété s'écoulent sur les fonds inférieurs y attenant.*

*6. – Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits aucun débit de bière ou liqueurs, ni aucun des établissements mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.*

*Il ne pourra être établi sur le dit terrain que des constructions soumises aux conditions suivantes :*

*Les bâtisses seront élevées au moins à huit mètres de l'alignement de la voie publique et sans que la rampe transversale de cette zone puisse excéder huit centimètres par mètre à partir du niveau de la rue.*

*Les bâtisses seront isolées ou accolées deux à deux et distantes de l'une de l'autre des limites mitoyennes de huit mètres au moins.*

*Toutes les parties vues de ces bâtisses seront traitées à l'état de façade et celles-ci seront soumises à l'agrégation de l'administration communale.*

*Sur les façades de ces constructions ainsi placées, il pourra être construit des avant-corps faisant une saillie maximum de deux mètres cinquante centimètres, pour autant que ceux-ci n'occupent que la moitié de la largeur de la façade et qu'ils soient distants au moins de deux mètres cinquante centimètres de chaque angle du bâtiment.*

*Dans l'espace de huit mètres laissé entre la façade latérale et la limite mitoyenne, il pourra être élevé des*

*avant-corps pour autant que ceux-ci soient à claire voie et qu'ils ne dépassent pas la hauteur de premier étage de la construction.*

*La propriété sera clôturée à la voie publique ainsi que latéralement dans la profondeur de la zone de recul de huit mètres, par un grillage en fer d'un mètre quarante centimètres de hauteur reposant sur un soubassement en pierre bleue de vingt-cinq centimètres de hauteur, de manière à former une clôture d'une hauteur uniforme d'un mètre soixante-cinq centimètres.*

*7. – L'acquéreur fera construire à ses frais, si ce n'est pas fait déjà, devant la façade du terrain acquis par lui un trottoir selon les prescriptions de l'autorité compétente. Il se conformera aux règlements communaux en ce qui concerne l'accès des égouts de la rue, et en général toutes constructions à élever sur le terrain présentement vendu, devront être établies suivant les coutumes de la commune de Forest et les prescriptions de l'autorité communale, auxquelles l'acquéreur devra aussi s'en rapporter pour tous points non prévus.*

*8. – L'acquéreur est tenu, si ce n'est fait déjà, de faire clôturer le terrain latéralement au-delà de la zone de recul de huit mètres, au moyen de murs en briques ou de haies à établir sur sol mitoyen, la moitié de l'assiette des clôtures étant comprise dans le mesurage.*

*Les clôtures voisines existantes ne sont pas comprise dans la présente vente.*

*9. – L'acquéreur ne pourra exiger de la Société anonyme du Parc de Saint-Gilles, le paiement de la mitoyenneté des clôtures à établir du côté de celle-ci, à moins que cette société n'en fasse usage, mais il pourra exercer son recours contre le futur acquéreur du terrain appartenant à la dite société.*

*10. – Toutes difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître entre voisins devront être vidées aux frais, risques et périls des intéressés, sans aucun recours contre les vendeur ou la dite société anonyme, ni frais à leur charge. »*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, sans préjudice de ce qui résulte des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Forest ci-après reproduits, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement.

### **3. Contrats d'abonnements - Compteurs**

Si les biens prédécrits sont abonnés aux eau, gaz et électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreur devra continuer les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance.

Tous compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité... qui se trouveraient dans les biens vendus, mais qui n'appartiendraient pas au vendeur, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

### **4. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré ; il s'engage, mais sans autre garantie, à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. L'acquéreur fait son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de la signature du présent acte. L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

### **5. Litiges- Procès- Opposition**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant le bien vendu, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc.), ni envers des administrations publiques.

### **CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

1. Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

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

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du Territoire du neuf avril deux mille quatre, l'étude du notaire de Clippele a demandé à la Commune de Forest, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Le contenu de la réponse de ladite Commune, datée du **12 février 2015** dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, est intégralement reproduit ci-après :

*« Le bien ne se trouve pas en Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation définitivement approuvé par Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002.*

*Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001, en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.*

*La construction du bien fut autorisée suite à la délivrance d'un **permis d'urbanisme le 06/02/1959**, qui visait à démolir et reconstruire une villa.*

*Un permis d'urbanisme visant à construire une résidence pour plusieurs ménages a été délivré le 21/11/1990 mais n'a pas été mis en œuvre et a donc périmé de plein droit le 21/11/1992. La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.*

*La situation légale du bien au regard des archives du service Urbanisme et Environnement est une maison unifamiliale à un étage et combles.*

*L'avenue Besme est affectée d'une zone de recul sur alignement. Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et au Règlement Communal sur la Bâtisse et les Voiries de Forest, la zone de recul doit être « aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. (...) Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage » (RRU, Titre I, art 11). En outre, « la zone de recul doit être aménagée en jardinets comportant en plantations, corbeilles de fleurs ou pelouses, une surface au moins égale à la moitié de la surface intégrale de la zone. » (RCBV, Titre XIX ter, art 2). « Dans les zones de recul, les jardinets séparant les constructions de la voie publique, doivent être clôturés tant latéralement, c'est-à-dire sur les limites mitoyennes, qu'à l'alignement de la voie publique, par une grille en fer fixée sur un soubassement en pierre de taille de 20 à 40 cm de hauteur ; l'ensemble de la clôture ne pourra dépasser 1m70 de hauteur » (RCBV, Titre VI, art 27). Toute situation non conforme à ces prescriptions constitue virtuellement une infraction au sens de l'article 300, 1° et 2°, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).*

*Il est expressément précisé que toute destination du bien sis **avenue Besme, 72** - cadastré ou l'ayant été **B n° 10 W 9 et B n°10 V 8**, autre que celle reprise ci-dessus (notamment celle de bureaux) doit faire l'objet d'une demande de modification d'affectation à la Commune, conformément au 5ème alinéa de l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004 (Moniteur Belge du 26 mai 2004). »*

2. Le vendeur aux présentes déclare qu'en dehors de ce qui résulte de la réponse de la Commune de Forest ci-dessus reproduite, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis, d'un certificat ou d'une déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés par la législation régionale applicable et qu'il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles 98 §1er et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### **PERMIS D'URBANISME – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les travaux qu'il aurait personnellement effectués au bien et qu'il n'a pas connaissance d'une infraction urbanistique. Le tout sans préjudice de ce qui est dit ci-après.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement.

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.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation précitée, tant au regard de la législation urbanistique que du Code du logement et autres réglementations, à l'entière décharge du vendeur, ainsi que de toute action qui, du fait de cette situation existante, pourrait être introduite par les autorités compétentes ou par des tiers, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

À ce sujet, l'acquéreur déclare avoir recueilli tous les renseignements nécessaires sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

#### **ORDONNANCE RELATIVE À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde du bien relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

#### **ORDONNANCE RELATIVE AU CODE DU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois. Ce code a été modifié par Ordonnance du onze juillet deux mille treize, publié au Moniteur Belge le dix-huit juillet deux mille treize (Erratum Moniteur Belge du vingt-six juillet deux mille treize).

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'une interdiction à la location tel que visée à l'article huit du Code Bruxellois du Logement.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection C.C.N.

L'acquéreur déclare être informé des prescriptions de ce Code et fera son affaire de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code du logement bruxellois.

#### **RÈGLEMENT SUR LA PROTECTION DES ESPACES VERTS**

Il est en outre attiré l'attention de l'acquéreur qu'en vertu du règlement sur la protection des espaces verts adopté par le Conseil d'Agglomération de la Région Bruxelloise le vingt-six février mil neuf cent septante-cinq, nul ne peut supprimer ou réduire des espaces, jardins, jardinets ou parcs affectés à la végétation, ni abattre un arbre à haute tige, sans permis préalable du Collège des Bourgmestre et Échevins du lieu où est situé l'arbre ou l'espace vert.

#### **IMMEUBLES ABANDONNÉS**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du onze décembre deux mille un publié au Moniteur belge le vingt-deux décembre suivant réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du deux janvier deux mille un, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

#### **DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil trois, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement vendu serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

#### **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS**

##### Permis

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'à sa connaissance, il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

#### Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 MARS 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale 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 l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'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 des deux attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date des **28 septembre** et **5 octobre 2015** mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles ci-dessus décrites.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit : "*La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.*"

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

Pour autant que la déclaration précédente ait été faite de bonne foi par le vendeur, l'acquéreur prend à sa charge tous les risques de pollution du sol, tous les dommages ainsi que les frais qui peuvent en résulter.

#### **EXPROPRIATION**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet d'aucune procédure ou projet d'expropriation.

#### **PRIMES & RÉDUCTIONS**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de :

\* prime à l'acquisition, à la rénovation, transformation et construction ...

\* réduction de précompte immobilier ou de participation par les communes aux crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

#### **INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mille huit modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique, modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques et insérant un article 276bis dans le Règlement général sur les Installations électriques, entré en vigueur le premier juillet deux mille huit.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît, l'original du procès-verbal de visite de contrôle établi par l'association sans but lucratif "ELECTROTEST", à MELSBROEK, en date du 25 novembre 2015, procès-verbal constatant que l'installation électrique n'est pas conforme au Règlement.

Cet engagement n'implique pas la mise en conformité de l'installation électrique par le vendeur, le bien étant vendu en son état à la signature du compromis. L'acquéreur est cependant averti qu'en cas de contrôle négatif (c'est-à-dire celui qui révèle que l'installation électrique ne répond pas aux normes applicables), il aura 3 obligations :

1. communiquer par écrit son identité ainsi que la date de l'acte authentique de vente à l'organisme qui a effectué le contrôle ;
2. remédier aux manquements constatés lors de la visite de contrôle ;
3. faire procéder à une nouvelle visite de contrôle par un organisme agréé de son choix, dans les 18 mois de l'acte authentique de vente, pour constater la conformité de l'installation.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150928-0000306486-01-1 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par M. FAJWLEWICZ Alain le 28 septembre 2015 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 100 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)

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

Les vendeur et acquéreurs déclarent que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du compromis de vente.

L'original du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

#### **TRAVAUX ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré **qu'il n'a effectué** sur le bien aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, depuis le premier mai deux mil un. L'acquéreur déclare avoir été averti par le ou les notaires soussignés quant à l'existence d'obligations mises à sa charge par ledit arrêté, et relatives d'une part à la coordination sur les chantiers exécutés par plusieurs entrepreneurs et d'autre part la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

#### **PRIX**

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **SIX CENT NONANTE MILLE EUROS (690.000,00 EUR)**, que l'acquéreur a payé comme suit :

- partie, antérieurement aux présentes, par un virement par le débit du compte suivant BE16 3770 4968 7174 sur le compte des Notaires DE DONCKER.
- le solde du prix, présentement, outre les frais, au moyen d'un trois virements depuis les comptes BE16 3770 4968 7174 et BE45 3409 1051 5089 sur le compte des notaires De Doncker.

Le vendeur reconnaît avoir reçu l'intégralité du prix de vente.

**Dont quittance**, sous réserve d'encaissement ou de bonne exécution du virement, faisant double emploi à toute autre quittance ayant le même objet.

#### **CONVENTIONS ENTRE ACQUEREURS**

1) Les acquéreurs aux présentes réitèrent leur souhait d'acquérir le bien prédécrit **chacun pour une moitié indivise en pleine propriété**, de sorte que chacun bénéficiera de la plus-value ou subira la moins-value du bien. De même que les travaux ne nécessiteront pas de décomptes particuliers mais seront financés dans les mêmes proportions.

2) Que ladite acquisition a été financée comme suit :

- a) par les soussignés, au moyen d'un crédit hypothécaire auprès d'ING.
- b) pour le surplus, tant en ce qui concerne le prix, qu'en ce qui concerne les frais, à concurrence de 549.961,93 euros par Madame COENE Aurélie, prénommée, au moyen de ses fonds propres.
- 3) Qu'il résulte de ce qui précède que Madame COENE Aurélie, a financé ladite acquisition au-delà de ses proportions d'acquisition, et ce à concurrence de 314.261,93 euros.

Monsieur VAN DEN DRIESSCHE Thomas, prénommé, reconnaît par les présentes devoir à Madame COENE Aurélie, qui accepte, la somme de **CENT CINQUANTE-SEPT MILLE CENT TRENTE EUROS ET NONANTE-SIX CENTS (€ 157.130,96)** montant d'une avance de pareille somme que Madame COENE Aurélie lui a fait dans le cadre du financement de ladite acquisition.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt jusqu'à son remboursement total ou son exigibilité comme précisé ci-après.

Au jour du remboursement le principal de 157.130,96 € sera augmenté, **dans les cas évoqués ci-après sous a) et b)** d'un intérêt calculé en indexant ledit principal à l'indice TREVI (l'indice de référence étant celui du mois des présentes et l'indice de calcul final celui du mois précédent le paiement). A

défaut d'existence au jour du paiement de l'indice TREVI celui-ci sera remplacé par l'indice des prix à la consommation tel que publié par le SPF Economie.

Au jour du remboursement le principal 157.130,96 € sera augmenté, **dans le cas évoqué ci-après sous c)** d'un pourcentage équivalent à la plus-value réalisée par le vendeur sur sa maison, l'indice de référence étant le prix d'acquisition ainsi que les frais (savoir : 785.661,93 €) et l'indice de calcul final étant le prix qui sera indiqué dans l'acte de vente restant à recevoir. Cette indexation sur base de la plus-value (ou moins-value) immobilière ne souffrira aucune déduction pour frais ou débours.

Cette somme est stipulée remboursable comme suit :

a) **A tout moment**, en 1 versement au compte bancaire numéro BE64 310 081 90 34 52 de Madame COENE Aurélie, à l'expiration d'un délai de préavis de 180 jours calendrier, envoyé par Madame COENE Aurélie à Monsieur VAN DEN DRIESSCHE Thomas, par lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi

b) **En cas de décès du débiteur**, dans les 180 jours calendrier de celui-ci, en un seul versement au compte préindiqué de Madame COENE Aurélie ;

c) **En cas de vente dudit immeuble**, en un seul versement au compte bancaire de Madame COENE Aurélie lors de la signature de l'acte authentique de vente.

A défaut pour Monsieur VAN DEN DRIESSCHE Thomas, ou ses ayants-droit à tout titre, de rembourser la somme due tel qu'indiqué ci-avant sous a), b) et c), la dette ci-avant deviendra immédiatement exigible et productive de plein droit d'un intérêt. Le taux d'intérêt sera fixé à 1% par mois, tout mois entamé étant dû pour le tout.

Afin de garantir le complet remboursement de la somme dont question ci-avant, ainsi que des intérêts et frais d'huissier éventuels, Monsieur VAN DEN DRIESSCHE déclare :

a) céder et déléguer, au profit de Madame COENE Aurélie, les loyers de tous ses biens personnels actuels et futurs, ainsi que la quotité cessible et saisissable de tous traitements, indemnités, allocations sociales, pensions ou sommes visés aux articles 1409, 1409 bis et 1410 du Code Judiciaire;

b) s'engager à donner en hypothèque au profit de Madame COENE Aurélie, tous ses biens immobiliers actuels et futurs (lui appartenant tant en nom propre qu'au nom d'une société existante ou à constituer) pour le montant de la dette en principal outre tous frais.

Tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera tranché définitivement suivant le Règlement d'arbitrage de l'ASBL « LES CHAMBRES D'ARBITRAGE DU BARREAU DE BRUXELLES », par un ou trois arbitres désignés conformément à ce règlement.

#### **TAXE SUR LA PLUS-VALUE**

Les parties reconnaissent avoir reçu du Notaire instrumentant, tous renseignements nécessaires sur l'application de la législation en matière de taxation de plus-value.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### **FRAIS**

Tous frais, droits, taxes et honoraires résultant du présent acte de vente et de ses suites sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais d'agence et de délivrance qui restent à charge du vendeur.

#### **DÉCLARATIONS PRO FISCO**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur les articles 62, 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement en matière de restitution de droits d'enregistrement.

#### **DÉCLARATION FISCALE**

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreuse déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

#### **PRESCRIPTIONS LEGALES**

Le notaire soussigné certifie, avec ses confrères éventuels:

1. au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques, tels qu'ils figurent aux présentes.
2. avoir donné lecture aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas être assujéti pour l'application dudit Code.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil / sa comparution - représentation est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;  
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens;

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

3. Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement le projet d'acte plus de cinq jours ouvrables à compter des présentes savoir le mercredi **25 novembre 2015** et déclarent que le délai écoulé entre cette date et la signature des présentes leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance. Ils déchargent expressément le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard.

**DEVOIR DE CONSEIL**

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement.

Les parties déclarent en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

**DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS**

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers, le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire DE DONCKER.

**DONT ACTE EN MINUTE.**

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.

POUR EXPEDITION CONFORME

Approuvée la rature  
 de  
 1 mot(s) nul(s)  
 3 ligne(s) nul(s)  
 0 chiffre(s) nul(s)  
 1 lettre(s) nul(s)  
 dans le présent acte