

Charles Lebon
Notaire
Soc.civ. sous forme de sprl
R.P.M. n° 0474.276.451
Square Ambiorix, 5
1000 Bruxelles

Dossier 2011.063.

L'AN DEUX MILLE ONZE.

Le sept avril.

Par devant Maître Charles LEBON, Notaire de résidence à Bruxelles, et à l'intervention de Maître Pierre NICAISE, Notaire associé de résidence à Grez-Doiceau.

ONT COMPARU:

Ci-après dénommée invariablement "**la partie venderesse**".

D'une part.

ET:

Lesquels comparants présents ou représentés comme dit est
Nous ont requis d'acter la présente convention de vente comme suit:

La partie venderesse déclare, par ces présentes, avoir vendu le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, ainsi que toutes inscriptions et transcriptions, à la partie acquéreur qui accepte et déclare acquérir pour son compte personnel :

DESIGNATION DU BIEN.

Commune d'Uccle -- première division

Une maison de commerce, (agence bancaire), avec dépendances et cour, sise Place Vanderkindere, numéro 5 cadastrée suivant titre transcrit et suivant l'extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 276/F/38 pour une contenance de un are quarante centiares.

Revenu cadastral non indexé: cinq mille cent trente-huit euros (5.138,-)

Ci-après dénommé "**le bien**", que la partie acquéreur déclare suffisamment connaître et pour lequel elle ne demande pas de plus ample description.

ORIGINE DE PROPRIETE.

TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS.

1. La partie acquéreur aura la propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour.

2. Elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle, pour les parties libres d'occupation et par la perception des loyers pour les parties louées.

3. Elle acquittera le précompte immobilier et tous les impôts ou charges de toute nature, sans aucune exception, mis ou à mettre sur le bien vendu ou sur ses revenus, à partir de son entrée en jouissance.

La partie venderesse reconnaît par les présentes avoir reçu de la partie acquéreur la quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours et ce de manière forfaitaire et définitive. Dont quittance.

La partie venderesse déclare qu'elle n'est pas redevable de taxes communales, telles que taxes pour ouverture d'égouts, trottoirs ou autre cause, pour lesquelles un remboursement échelonné aurait été convenu avec l'administration communale. S'il en était autrement, ce remboursement serait à la charge exclusive de la partie venderesse jusqu'à complet paiement.

4. La partie acquéreur déclare être au courant de l'occupation du bien présentement vendu et dispense la partie venderesse et le Notaire Lebon d'en faire plus amplement mention aux présentes. la partie acquéreur reconnaît avoir reçu, présentement, copie des baux Elle s'entendra directement avec le ou les occupants hors l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes:

Situation hypothécaire.

La partie venderesse déclare, sur interpellation du notaire:

- qu'elle n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien à l'exception d'un mandant hypothécaire en date du 29 avril 2010.

- que depuis la mise en vente du bien prédécrit, aucune hypothèque, ni aucun droit réel n'a été conféré sur le bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.

Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la partie 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 de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude au profit ou à charge du bien présentement vendu, n'avoir connaissance d'aucune servitude occulte, et que son titre de propriété n'en révèle pas.

Contenance - Etat.

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le jour de la signature de la convention de vente.

La partie venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que la partie acquéreur a pu elle-même constater.

La partie acquéreur sera sans recours contre la partie venderesse pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où elle ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de la partie acquéreur envers la partie venderesse compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances

techniques de la partie venderesse en ces domaines, celle-ci déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Choses exclues de la vente.

Les compteurs, canalisations, appareils et autres installations placés dans le bien vendu et qui seraient la propriété d'une personne publique ou privée, et qui n'aurait conféré qu'un droit de jouissance sur ces objets, sont réservés au profit de qui de droit et ne font pas partie de la présente vente.

Assurances - Régies.

Eclairés sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent ce qui suit:

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; elle s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.

La partie acquéreur déclare qu'elle prendra toutes les dispositions utiles pour s'assurer dès que possible contre les mêmes risques.

Elle devra également continuer tous contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, du gaz, de l'électricité et des compteurs et payer toutes les redevances qui seront réclamées de ces divers chefs à partir de son entrée en jouissance.

Subrogation.

De manière générale, la partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse concernant le bien vendu, notamment ceux qui dérivent des mitoyennetés avec les propriétés voisines, de dégâts immobiliers, de privation de jouissance, de « garanties décennales » éventuelles ou de tout autre chef, la partie venderesse déclarant ne rien se réserver à ce sujet.

URBANISME.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le Notaire Lebon soussigné a demandé le 07 mars 2011, à la commune d'Uccle, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 23 mars 2011 suivant, ladite commune a déclaré ce qui suit, littéralement reproduit:

" Pour le territoire où se situe le bien:

a) en ce qui concerne la destination:

Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone mixte avec un liseré de noyau commercial, en zones et sites d'intérêt

culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir.

Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

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

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

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois la place Léon Vanderkindere étant une voie régionale, consultez également l'AED, service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

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

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

e) autres renseignements:

Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux (article 98 du COBAT du 9 avril 2004).

- Permis d'urbanisme n° 5146 délivré le 2 décembre 1929 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour des transformations.

- Permis d'urbanisme n° 12707 délivré le 20 novembre 1945 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une transformation de façade.

- Permis d'urbanisme n° 18974 délivré le 8 juin 1956 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une transformation.

- Permis d'urbanisme n° 31834 délivré le 2 février 1993 décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour une modification de façade d'un rez de chaussée commercial.

Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.

Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (COBAT du 9 avril 2004 - art 333).

Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledelle 100, 1200 Bruxelles (voir annexe) ».

La partie venderesse aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme autre que ce qui est dit ci-avant ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 dudit Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

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.

Si la partie acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, elle devra s'entendre directement et préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

La partie venderesse déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

La partie venderesse précisant aux présentes que le bien ne peut servir à une autre destination que celle d'habitat et commerce au rez-de-chaussée. La partie venderesse ne prend aucun engagement quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme modifiant cette destination.

La partie venderesse déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'elle aurait effectués, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre, 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 (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454. En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

La partie venderesse déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour, d'un droit de gestion publique.

DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE. Ordonnance du 19 mars 2009, en vigueur depuis le 17 avril 2009.

Le bien n'est pas soumis à un droit de préemption de la part de la région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivant de l'Ordonnance précitée.

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 08 mars 2011 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

" la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol".

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

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

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

La partie venderesse déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant

donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Les parties déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de visite de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dès lors que la partie acquéreur prévoit de démolir le bâtiment ou de rénover entièrement l'installation électrique.

La partie acquéreur déclare avoir été parfaitement informée de son obligation de signifier, par écrit, la démolition du bâtiment ou la rénovation complète de l'installation électrique à la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure, à 1000 Bruxelles, Boulevard du Roi Albert II, 16, North Gate III.

Elle déclare par ailleurs savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

PRIX ET QUITTANCE.

Après que lecture ait été donnée par le Notaire Lebon aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 alinéa un du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix et des charges dans la vente, les parties ont déclaré que celle-ci est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **huit cent mille euros**, que la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur, ce jour.

DONT QUITTANCE, pure et simple.

Déclaration sur l'origine des fonds.

Le notaire atteste que le paiement du solde du prix qu'il a personnellement constaté a été effectué par transfert sur le compte du notaire Lebon à partir du compte 939-1003571-78.

DIVERS.

Devoir de conseil

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 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.

Déclarations de la partie venderesse.

La partie venderesse fait encore les déclarations suivantes :

- a) elle n'a concédé sur le bien ni droit de préférence, ni option d'achat, ni faculté de rachat ;
- b) le bien vendu ne fait pas l'objet d'un contrat de location d'emplacement publicitaire ;
- c) le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation ;
- d) le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption.

Règlement collectif de dettes – Concordat - Faillite.

La partie venderesse nous déclare qu'à ce jour elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de concordat ou de faillite et qu'elle ne compte pas en introduire prochainement.

Dossier d'intervention ultérieure.

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant à la partie venderesse en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel stipule : « *Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation* ».

Interrogée quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U), la partie venderesse déclare sous sa responsabilité personnelle qu'à ce jour il n'existe pas un tel dossier relativement au bien vendu.

La partie acquéreur reconnaît être avertie quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est

adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux. (article 36).

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires qui résultent des présentes sont à charge de la partie acquéreur qui s'y oblige.

Dispense d'inscription d'office.

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

Certificat d'état civil.

Conformément à la législation en vigueur, le notaire Charles Lebon certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui en seront faits de cet acte.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectif susindiqué.

Déclaration fiscale.

En application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur 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.

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros, lequel a été payé sur déclaration du Notaire Charles Lebon, soussigné.

Déclaration en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Après que le Notaire Lebon ait donné lecture à la partie venderesse, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, cette dernière déclare :

- ne pas être assujettie pour l'application dudit code;
- ne pas avoir cédé au cours des cinq années précédant la date du présent acte, aucun bâtiment(s) avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article huit du code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaires.