

Scri ACTALYS
Boulevard de Waterloo, 16
1000 Bruxelles
tel 02/513.89.55
fax. 02/513.97.18
info@actalys.be

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
HG/GR/2180710

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

L'Association des Copropriétaires « LAUTERS / SAINT-GEORGES », ayant son siège social à 1050 Ixelles, rue Paul Lauters 38, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE850.110.770, ici représenté par 1/le syndic de l'ensemble immobilier, étant Monsieur SAEREMANS Daniel Jean Alain, né à Ixelles le sept juillet mil neuf cent quarante-huit (NN 48.07.07-499.57), époux de Madame GEORGES Martine, domicilié à 1420 Braine-l'Alleud, Chaussée Bara 58 bte 3 et par 2/le Président de la copropriété, étant Monsieur LENGELÉ Eric John Fidèle, né à Ixelles le vingt-six mai mil neuf cent soixante et un (NN 61.05.26-503.33), époux de Madame GÉRIN Fabienne domicilié à 1000 Bruxelles, Chaussée de La Hulpe 10.

Agissants aux présentes au nom et pour compte des différents propriétaires indivis de l'ensemble immobilier, ci-après nommés conformément à la délibération de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2018, dont une copie restera ci-annexée.

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

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

Monsieur PETKOV Aleksandar Hristoforov, né à Sofia (Bulgarie) le treize octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, de nationalité bulgare (NN 82.10.13-495.34) et son épouse Madame MILEVA Kremena Lyubomirova, née à Varna (Bulgarie) le dix-huit novembre mil neuf cent septante-quatre, de nationalité bulgare (NN 74.11.18-404.08) domiciliés ensemble à 1050 Ixelles, Rue Léon Jouret 9.

Mariés à Ixelles le douze décembre deux mille douze sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Paul DAUWE à Auderghem, le quinze novembre deux mille douze, régime non modifié à ce jour.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : « l'acquéreur », s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. 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.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

Logement familial

Pas d'application

Insaisissabilité

B.2.1.1. *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.2.1.2. *L'acquéreur*

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

B.2.1.3. *Sortie d'indivision (Article 815 Code civil)*

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur du présent compromis du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

C CONVENTION

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte le bien suivant :

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES - septième division

Dans un immeuble à appartements multiples, érigé sur terrain sis à l'angle de la rue Paul Lauters numéro 36-38 et de la rue Saint-Georges, où il développe des façades respectives de vingt-neuf mètre cinq centimètres, avec plan coupé de trois mètres nonante-cinq centimètres, cadastré d'après titre section B numéro 139X13 pour une superficie de six ares trenten centiares et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0139X13P0000 pour la même superficie.

Les locaux anciennement dénommés conciergerie situé au rez-de-chaussée et comprenant d'après l'acte de base :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une cuisine/séjour, une chambre, une salle de bain avec water-closet et au sous-sol, la cave concierge.

b) en partie commune avec usage privatif :

Une partie de la cour telle que reprise au plan de division daté du 17 janvier 2018, établi par Vincent COQLET, Géomètre-expert, dont une copie restera ci-joint avec pour charge d'autoriser l'accès à la cour commune par l'appartement pour tous les travaux de rénovation ou de rafraîchissement ayant traits aux parties communes décidés par la copropriété, sous réserve que les propriétaires soient prévenus ~~48h~~ à l'avance, sauf urgence manifeste.

c) en copropriété et indivision forcée :

dix-sept mil dix-septièmes (17/1.017èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 0139X13P0033.

Tel que ce bien sera plus amplement décrit à l'acte de base modificatif à recevoir par le notaire du vendeur préalablement à la signature de l'acte authentique et dont question ci-après dans la condition suspensive.

Un exemplaire de l'acte de base initial avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont les biens font partie, dressé par le notaire Léon DEWEVER, à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent soixante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix août mil neuf cent nonante-deux, volume 270 numéro 6, a été remis antérieurement aux présentes aux acquéreurs et un exemplaire de l'acte de base modificatif sera ~~lui~~ remis au plus tard le jour de l'acte authentique.

Egalement dénommé : « le(s) bien(s) vendu(s) »

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

D.1. Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai convenu par les parties (et ses éventuelles prolongations) pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

Registre des gages :

Conformément à la loi 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immobilier pour autant que de besoins, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, 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.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

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 (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 invoqué ladite garantie.

D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

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

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

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 s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, 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 lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.~~

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. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

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.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

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

A ce sujet, 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 sera 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. *7*

E CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Il est rappelé que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 octobre 2017, il a été décidé notamment :

- La privatisation des locaux de conciergerie ;

La présente vente est conclue sous la condition de la signature par l'association des copropriétaires d'un acte de base modificatif, prévoyant l'intégration de la conciergerie objet de la présente vente aux parties privatives de l'immeuble avec attribution de millième.

Cet acte de base modificatif sera reçu par le notaire Géraldine ROLIN JACQUEMYNS, à Bruxelles, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du PV de l'assemblée générale des copropriétaires daté du 23 octobre 2017, dont question ci-dessus.

Pour le surplus, le vendeur s'engage par ailleurs à transmettre à l'acquéreur le projet d'acte de base modificatif 15 jours avant sa signature afin que l'acquéreur puisse soumettre ses éventuelles observations.

F STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

F.1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant règlement de copropriété et ses éventuelles modifications, dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, ses éventuelles modifications, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

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

F.2. Informations

Conformément à l'article 577-11, § 1er, du Code civil, le notaire instrumentant, a demandé au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents suivants :

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

Le syndic a répondu à cette lettre et transmis les documents le 30 octobre 2017.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le rédacteur des présentes d'en reproduire le contenu aux présentes.

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

- * aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ; l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- * les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 540 € environ.
- * que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

BGIS SPRL
Rue Roosendaël 176
1190 Bruxelles
02/345.90.75

L'acquéreur déclare qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.

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

F.3. Citerne à mazout - chauffage

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien une citerne à mazout commune d'une capacité de 7500 litres.

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

Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement

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.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 577-11, § 2, 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, 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 des présentes. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

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.

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.5. Assemblée générale future

Toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

G SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

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 ce jour, tous renseignements (infractions urbanistiques, prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune, si celle-ci y consent.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er, et 205/1 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. Information préalable

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, le notaire requis pour dresser le présent compromis de vente a demandé à la commune d'Ixelles, les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté. Par sa lettre datée du 4 avril 2018, la commune a fourni les renseignements conformément au formulaire annexé audit arrêté. Cette lettre stipule littéralement ce qui suit :

" 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Disposition réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires:

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :

- zone d'habitation

Le bien n'est pas repris dans un Plan Particulier d'Aménagement du Sol.

Le bien n'est pas repris dans un lotissement.

Les prescriptions et la zone des Plans Particuliers d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

1.2. Les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions:

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001) ;

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006) ;

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante <http://www.oras.irisnet.be>

Le Règlement Régional d'Urbanisme est disponible sur le site internet de l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante : <http://urbanismairisnetbe>

1.3. L'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.

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption, EDRLR, ZRU et contrat de quartier :

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

Le bien n'est pas situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas situé dans la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé

Le bien n'est pas repris dans une zone légale de bien classé.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

1.6. L'inventaire des sites d'activité inexploités:

Le bien concerné n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploitée.

1.7. Un plan d'alignement :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'alignement en vigueur sur la voirie longeant le bien.

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : archives@ixelles.be

1.8. Autres renseignements :

Le bien n'est, à notre connaissance, pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Pour plus de renseignements au sujet d'une éventuelle servitude légale d'utilité publique pour une canalisation pour le transport de produits gazeux, prière de prendre contact avec la S.A. FLUXYS, avenue des Ads, 31 à 1040 Bruxelles (tél. : 02/282.72.11 - fax : 02/230.02.39 - www.klim-cicc.be).

En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportalibgebim.be>.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme :

N°	Décision	Date	Objet
1911/565-247/38-40	délivrer	07/12/1911	Couvrir la cour et modifier la façade
1926/141-247/36-38	délivrer	09/04/1926	Transformer et aménager la propriété
1961/15-247/36-38	délivrer	05/05/1961	Construire un immeuble à appartements
1991/113-247/36	refuser	01/08/1991	Aménager galerie d'art au rez-de-chaussée

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la de-

mande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).

Les permis d'urbanisme en cours, sont consultables au Service d'Urbanisme, au deuxième étage de l'Hôtel communal (chaussée d'Ixelles 168a à 1050 Bruxelles) ouvert les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 09h à 12h, d'anciens permis peuvent également être consultés auprès du Service des Archives, au premier étage de l'Hôtel communal, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00.

2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à

notre disposition, notamment :

Permis de bâtir n°1961/15-247/36-38 (sous-sol, rez-de-chaussée et étages)

Permis de bâtir n°1991/113-247/36 (rez-de-chaussée galerie d'art).

Dénomination	Localisation	Nbre	Utilisation	Remarques
Bâtiment principal	Sous-Sol			Locaux communes (chaufferie compteur)
				Locaux annexes (3 caves magasins, caves)
	Rez-de-chaussée	1	Logement	Loge concierge 1 chambre
	Rez-de-chaussée	3	Commerce	La destination indiquée dans le permis est 2 profession libérale ou magasins, 1 galerie d'art.

La transmission d'éléments neufs (documents d'archives, preuves, historique de placement des compteurs Sibelga, baux, ...) peut avoir pour conséquence de fournir de nouveaux renseignements urbanistiques indicatif sur l'utilisation licite du bien.

Si vous le désirez, vous pouvez compléter et joindre les documents nécessaires au formulaire de demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements, disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/81-Service-de-l-urbanisme-et-de-l-environnement> afin de soumettre à une nouvelle analyse des éléments neufs qui permettraient d'indiquer l'affectation du bien.

Nous attirons également votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire lorsque l'affectation ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien a été modifiée avant que cette modification soit soumise par la réglementation à l'obtention d'un permis d'urbanisme et sans que la situation modifiée ait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le renseignement est donné à titre indicatif.

Conformément à l'art. 98 § 1er 5° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur Belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), toute modification ultérieure des destinations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

Nous attirons également votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes aux dispositions du Code du Logement.

2.3 Actes et travaux irréguliers, constat d'infraction et autres arrêtés :

Le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal pour infraction urbanistique.

La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en déroga-

tion au Titre 11 du Règlement Régional d'Urbanisme, des travaux structurels (perçement de baie et dalle, placement d'un nouvel escalier,...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peintes,...).

La Commune ne peut être tenue responsable d'actes et travaux effectués sans permis préalable et non constatés par procès-verbal de constatation d'infraction.

Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre Ier du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1^{er} juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h). »

G.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

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, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation ou constat d'infraction à cet égard. 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.

[éventuellement : A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus,] 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, et 205/1 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.

G.1.5. 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.1.6. 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**.

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

Pour autant que de besoin, la présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels, en ce compris le droit de préemption éventuellement consenti au profit du Fonds du Logement.

G.3. 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'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 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 l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après dénommé « Institut »).

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut en date du 22 mars 2018 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 :

"

Catégorie	0	Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée
-----------	----------	---

Activités à risques

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique – activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu à l'IBGE ?
CARETTE RENE	101.B – Ateliers pour le travail de métaux 13 – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 88 - Dépôts de liquides inflammables	1936	1956	Permis à l'IBGE : PROV06738/000032169
JEAN FRITS	13 – Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteur 88 – Dépôts de liquides inflammables	1957	1987	Permis à l'IBGE : PROV03359

"

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

En application de l'article 13/5 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a obtenu de l'Institut une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare en avoir reçu une copie et pris connaissance de l'attestation du sol et de la confirmation écrite datée du 23 mars 2018 aux termes de laquelle l'Institut a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

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 les parties communes ou le lot privatif, objet du présent acte.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, le cessionnaire 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 cédant déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par le cessionnaire, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20180120-0000519904-01-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi le 20 janvier 2018 (valable jusqu'au 20 janvier 2028). Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : F.

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

H AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

H.1. Dossier d'intervention ultérieure

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 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 25 janvier 2018, la société BELOR ASBL a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du 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 trente-deux mille euros (132.000,00 €)**

Cette somme est payable comme suit :

* à la signature des présentes une somme de **six mille six cent euros (6.600,00 €)** est payée par l'acquéreur en un virement par débit du compte BE29 0013 4842 2864 sur le compte BE65 3101 3842 0096 du notaire Anne RUTTEN, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un 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, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

* le solde, soit **cent vingt-cinq mille quatre cent euros (125.400,00 €)**, est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire préalable sur le compte du notaire instrumentant. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et par des fonds provenant du compte numéro BE29 0013 4842 2864.

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 (dus 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 :

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

Sont également à charge du vendeur, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

J.3. Frais liés à la rédaction du compromis

Les parties déclarent avoir été informées et accepter que les frais et honoraires liés à la rédaction du présent compromis s'élèvent à 300 EUR (TVAC), et ne sont dus que si la vente n'a pas lieu.

Ces frais seront supportés par la partie venderesse, sauf en cas de défaut d'obtention de crédit par l'acquéreur, ou de défaut d'une des parties de remplir ses obligations dans les délais impartis, auquel cas cette partie supportera seule ce montant.

K CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention par l'acquéreur, dans un délai de 4 semaines à compter de ce jour, d'un financement d'un montant correspondant à cent pour cent du prix de vente, aux conditions normales du marché. Il est convenu que l'acquéreur est tenu d'exécuter de bonne foi son engagement d'obtenir un financement.

Si le financement n'est pas obtenu dans le délai fixé, l'acquéreur devra en informer le vendeur (à son adresse mentionnée ci-dessus) ou le notaire rédacteur du compromis, par lettre recommandée (date de la poste faisant foi) dans le délai ci-dessus imparti. Le vendeur pourra exiger la preuve du refus invoqué.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, et la garantie majorée des intérêts produits sera intégralement restituée à l'acquéreur : en pareille hypothèse, l'acquéreur supportera les frais et honoraires relatifs à la rédaction du présent compromis, et autorise le notaire désigné par lui à prélever ce montant en déduction de la garantie, et à le verser au notaire rédacteur du présent compromis.

Passé ce délai, sans réponse valablement notifiée, la condition suspensive sera considérée comme réalisée; la vente se réalisera aux clauses et conditions ci-dessus.

La présente condition suspensive est stipulée sans préjudice au droit pour le vendeur et l'acquéreur de proroger de commun accord et par écrit le délai convenu pour l'octroi dudit financement. Une éventuelle renonciation par l'acquéreur au bénéfice de cette condition suspensive doit être communiquée de manière expresse.

L DECLARATIONS FISCALES

L.1. L'ACQUEREUR

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

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement parce que l'un d'eux est actuellement plein propriétaire d'un autre bien immobilier destiné en tout ou partie à l'habitation.
- avoir été informés par nous, notaires, de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature de l'acte authentique de vente, du biens immeubles qui empêche actuellement de demander l'abattement.

L.2. LE VENDEUR :

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

M DISPOSITIONS FINALES

M.1. ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans le quatre mois des présentes sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : l'étude du Notaire Géraldine ROLIN JACQUEMYNS, à Bruxelles
- pour l'acquéreur : l'étude du Notaire Anne RUTTEN, à Saint-Gilles.

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

M.2. SANCTIONS

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur

la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

M.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile ou siège respectif susindiqué.

M.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

M.5. ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR

(applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale avec paiement d'un acompte de minimum 5% du prix de vente)

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- * gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- * risque garanti : le décès accidentel;
- * personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- * capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- * limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- * période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement

incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;

* conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de l'assurance.

Réserves :

1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

M.6. AGENT IMMOBILIER

La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Sébastien VANDEPERRE, agent immobilier agréée I.P.I., dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique.

M.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.

M.8. CLOTURE

Fait à Bruxelles en l'étude du notaire Géraldine ROLIN JACQUEMYS

Le 1^{er} juin 2018

En 4 originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire étant destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEUR

ACQUEREUR

[Signature]
[Signature]
[Signature]
D. STERENANS

[Signature]
[Signature]
I.A. Petkov



Association des Copropriétaires
LAUTERS / SAINT GEORGES
Rue Paul Lauters, 38
Rue St-Georges, 55
1050 Bruxelles
N° BCE 850.110.770

PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
qui s'est tenue le lundi 14 mai 2018 à 19h00
en la salle BECI centre de conférences 500 av Louise à 1000 Bruxelles

1° Signature de la liste des présences

2° Validité de l'Assemblée

Quorum :

Vérification – Validité des procurations - art. 577.-6 §7

Propriétaires présents : 11/ 30
Propriétaires représentés : 10 /30
Quotités 733 /1000 èmes

L'assemblée est valablement ouverte à ... 19H10.....

3° Constitution du Bureau de l'assemblée

- Désignation du Président du Bureau

Proposition : Mr Lengele

Vote :

POUR : 733 / 733 èmes

La proposition est approuvée à la majorité requise

- **Le syndic officie en tant que secrétaire**

4° Rapport du syndic sur l'exercice écoulé

Le syndic confirme qu'il n'y a pas de modifications de fournisseurs durant l'exercice écoulé.

En ce qui concerne le dossier vente de la conciergerie Mme Dupont a dû consacrer plusieurs heures de recherche, d'appels auprès des copropriétaires pour obtenir copie des actes de propriétés suite à la demande du notaire.

Il reste un appartement en recherche.

La signature du compromis de vente est prévue le 1^{er} juin

L'offre de vente a été fixé à 132.000,00 € hors frais.

Le mandat de signature au Syndic et au Président du Conseil de Copropriété du compromis et de l'acte est repris au point 9 de l'ordre du jour.

L'examen des autres dossiers sont repris à l'ordre du jour.

- A la demande de l'assemblée il est demandé d'acter que les frais occasionnés pour obtenir l'acte de propriété de mme Van Eecke seront portés à sa charge
- 5° **Approbation des comptes clôturés au 31/12/2017**
Confirmation de la Commissaire aux Comptes Mme Debusscher : les comptes ont été vérifiés au niveau des factures, des extraits de banques et réponses ont été fournies par le syndic.

Proposition : la Commissaire aux Comptes suggère l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2017 et Décharge au Commissaire aux comptes et au syndic

- Vote :
POUR : 733 / 733^{èmes}
CONTRE : / ^{èmes}

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 6° **Rapport financier exercice 2017 et prévisions 2018**

Fonds de Roulement PM au 31.12.2017 14.226,94 €

Proposition : tenant compte des appels provisionnels repris ci-après le syndic propose de maintenir le Fonds de Roulement existant

- Vote :
POUR : 733 / 733^{èmes}
CONTRE : / ^{èmes}

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

Fonds de Réserve PM au 31.12.2017 36.843,35 €

Proposition : suite à la vente de la conciergerie pas d'appels trimestriels pour l'exercice 2018

- Vote :
POUR : 733 / 733^{èmes}
CONTRE : / ^{èmes}

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

Provisions trimestrielles PM 21.875,00 €

Proposition : maintien des appels de 21.875,00 €

- Vote :
POUR : 733 / 733^{èmes}
CONTRE : / ^{èmes}

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

7° Composition du Conseil de Copropriété

Election des candidats : Mme Thomas ne se représente plus comme membre du Conseil.

Candidatures : Mrs Lengele, Orban et Thiepoint

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
 CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

8° Désignation d'un Commissaire aux Comptes :

Proposition : suite à la démission de mme Debusscher, il n'y a pas d'autres candidats que mrs Lengelé et Orban qui s'acquitteront de cette tâche

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
 CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

9° Mandat au Syndic et au Président du Conseil de copropriété :

Signature conjointe du compromis et acte de vente de la conciergerie par le syndic et le Président élu du Conseil de Copropriété

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
 CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

10° Dossier ascenseurs : Le syndic commente les points mis à l'ordre du jour

1° Renon Schindler : échéance 01/01/2019, préavis 3 mois (septembre 2018) Budget annuel 2.860,28 € tvac

Vote : POUR : 733 / 733 èmes
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

2° Proposition contrat entretien le président propose de souscrire le contrat d'entretien auprès de la Soc The lift : budget annuel : 2.311,86 € tvac

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

3° Proposition : faire effectuer un audit « état des ascenseurs » par le bureau d'étude ESCUDO DE ORO

Le Budget demandé pour un audit complet est de 350,00 € par ascenseur.

Le syndic propose à l'Assemblée de faire effectuer cet audit pour préparer le dossier en connaissance de cause.

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

11° Rénovation chaufferie

Proposition : analyse de la présence d'amiante en vue de l'étude d'une rénovation avec cahier de charges établi par un bureau d'étude

Budget : rédaction d'un rapport 272,25 € + identification de matériau par un laboratoire agréé 36,30 € par échantillon nombre ???

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

12° Automatisation de l'éclairage parties communes

Automatisation de l'éclairage parties communes
Suite à la demande : remplacement des plafonniers existants dans le hall d'entrée et des deux cages d'escaliers par des plafonniers avec détection de mouvement intégrée et ampoules led 13w

Rue Lauthers : 1.730,34 € tva

Rue St Georges : 988,77 € tvac

Couloir caves, local vélo, local électrique et local compteurs : 1.268,82 € TVAC

➤ Vote : POUR : / èmes
CONTRE : 733/ 733 èmes

Ont voté contre

La proposition n'est pas approuvée à l'unanimité

13° Mandat au Conseil de copropriété budget de décisions :

Proposition : budget de 2.500 €

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

14° Demande accord pour raccordement sur la descente pluviale Lauters

Demande Du voisin rue Paul Lauters n°40 ACP AUBEPINES

➤ Vote : POUR : / èmes
CONTRE : 733/ 733 èmes

Ont voté contre

La proposition n'est pas approuvée à l'unanimité

15° Election du Syndic BGIS

- a) Reconduction du Syndic, présentation du rapprochement BGIS / Couet & Associés, vote à la majorité absolue.

Suite au décès de Mme Falaux et le départ de plusieurs collègues au cours du dernier exercice, dans le but de pouvoir maintenir une continuité dans le service, BGIS a sélectionné parmi plusieurs candidats un confrère qui dispose d'une structure existante stable afin de s'en rapprocher au 01-07-2018. Le Syndic choisit est COUET & ASSOCIES sprl.

Mme C. Dupont, Mr Aerts ainsi que Mr D. SAEREMANS seront repris dans le nouvel organigramme avec la société COUET & ASSOCIES et continueront ainsi à assurer le service de votre copropriété comme actuellement.

M. SAEREMANS propose donc à l'AG de maintenir le contrat tel qu'il existe avec la copropriété. Le seul changement se fera au niveau du nom inscrit sur la convention qui passera de BGIS à Couet & Associés qui sera syndic responsable.

- b) Mandat pour la signature du contrat de Syndic, vote à la majorité absolue.
Mandat est donné au Président du Conseil de Copropriété pour la signature du contrat 2018-2019 établi au nom de COUET & ASSOCIES.

➤ Vote : POUR : 733 / 733 èmes
 CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

- 16° **Pose boîtier à code par tranche horaire entrées front de rue** report AG 2017
Offre réactualisée 03/2018
Lecture des offres Budget 4.077,82 € tva

➤ Vote : POUR : 60 / 733 èmes
 CONTRE : 673 / 733 èmes

Ont voté pour : mrs Maanen et Vaudel

La proposition n'est pas approuvée à l'unanimité

- 17° **Fixation de la date de la tenue de l'AG ordinaire pour 2019**

Proposition : 13 mai 2019 salle BECI

➤ Vote : POUR : 733 / 733^{èmes}
 CONTRE : / èmes

Ont voté contre

La proposition est approuvée à l'unanimité

18° Questions générales

- Prévoir AG 2019 une offre pour le circuit éclairage cage escalier soit commandé par une minuterie indépendante des halls entrées
- Prévoir offres si confirmation rénovation parlophonie
- faire photo du câble de télédistribution en façade côté St-Georges
- vérification du bandeau des appts 5^{ème} côté Lauters

19° Levée de la séance et signature du procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10

Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision qu'il estime irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale dans un délai de 4 mois à dater de cette Assemblée.

Signatures pour ratification :

