

Bel 2 497 21102013 - 11028

Bel 5 517 04112013 - 11534

Juan MOURLON BEERNAERT, Notaire  
Soc. Civ. SPRLU  
Numéro d'entreprise 0898.704.802

Vente

Droit de 50 €  
payé sur  
déclaration par  
le notaire Juan  
Mourlon  
Beernaert

L'AN DEUX MIL TREIZE.

Le seize octobre,

Par devant Nous, Maître Juan MOURLON BEERNAERT, notaire de résidence à Bruxelles et à l'intervention de Maître Olivier Waterkeyn, notaire de résidence à Waterloo.

ONT COMPARU :

La société anonyme « **Le GUEPARD** », dont le siège social est situé à 1180 Uccle, avenue Maréchal Ney, 143, numéro d'entreprise 0459.944.306.

Société constituée par acte reçu par Maître Michel De Muylde, à Bruxelles, le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-sept, publié aux Annexes du Moniteur belge du treize février suivant, sous le numéro 074 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ici représentée en vertu des statuts par son administrateur délégué étant :

Monsieur TORO Mario, domicilié à 1180 Bruxelles, avenue Maréchal Ney, 143.

Madame MERTENS Eugénia, domiciliée à 1180 Bruxelles, avenue Maréchal Ney, 143.

Nommés à ces fonctions aux termes d'une décision de l'assemblée générale du deux juin deux mil dix, publiée aux annexes du Moniteur belge, le dix-huit juin deux mil dix sous le numéro 0088041.

Ci-après invariablement dénommés « le vendeur ».

ET :

La société anonyme « **BUSINESS TO BUSINESS** », en abrégé « B2B », ayant son siège social à 1050 Ixelles, avenue d'Italie, 40 boîte 1, numéro d'entreprise 0420.673.558.

Société constituée sous la forme de société privée à responsabilité limitée « FEMINIGYM » aux termes d'un acte reçu par le notaire Van Combrugge, à Bruxelles, le vingt août mil neuf cent quatre-vingts, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-sept août suivant, sous le numéro 1658-5.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et notamment la transformation en société anonyme et la modification de la dénomination sociale en « **INTERACTIEF BUSINESS CONCEPT S.A.** » en abrégé « **I.B.C.** », aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Lambert, à Saint-Josse-ten-Noode, le trente-et-un décembre mil neuf cent nonante-trois, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-six janvier mil neuf cent nonante-quatre, sous le numéro 940126-166, et pour la dernière fois avec entre autre la modification de la dénomination sociale et adoption de la dénomination

actuelle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné, le vingt-six juin deux mil un, publié aux Annexes du Moniteur belge du quatorze juillet suivant, sous le numéro 175.

Ici représentée en vertu de l'article 12 des statuts par son administrateur-délégué : Monsieur TORDEUR Michel, demeurant et domicilié à 1050 Ixelles, avenue d'Italie, 40 boîte 1.

Nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du vingt-six mars deux mil dix, publiée aux Annexes du Moniteur belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 0097592.

Ci-après invariablement dénommé « l'acquéreur ».

Comparants dont l'identité a été établie au vu de la carte d'identité.

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

**VENTE.**

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

**COMMUNES D'UCCLE – DEUXIEME DIVISION et D'IXELLES – SEPTIEME DIVISION**

Dans un complexe immobilier dénommé « Le Rivoli », situé entre la chaussée de Waterloo, où il est côté sous le numéro 690, la rue Emile Claus, la rue Saint-Georges et la rue de Praetere, sur et avec terrain, cadastré suivant titre et extrait cadastral récent à Uccle, section C, numéro 45/D/2 pour une contenance de dix ares quatre-vingt-cinq centiares (10a85ca) et d'après titre sous Ixelles, section C, numéro 415/D et d'après extrait cadastral récent section B numéro 415/D pour une contenance de douze ares trente centiares (12a30ca).

**L'entité commerciale comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive: dans « l'entité commerciale », le magasin numéro 9.

b) en copropriété et indivision forcée: dans « l'entité commerciale » deux cent trente/dix millièmes (230/10.000èmes) des parties communes générales du complexe, dont le terrain.

Il est attribué à cette entité commerciale trente et un virgule trois cent nonante-trois millièmes pour cent (31,393 %) des parties communes générales du complexe, dont le terrain.

Tel et ainsi que ces parties privatives, terrain et autres parties communes se trouvent décrits à l'acte de base dressé par Maître Edouard NOTERIS et Philippe WETS, Notaires à

Uccle, le quatorze avril mil neuf cent septante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent septante-sept, volume 5361, numéro 1 et au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 7978, numéro 1.

Revenu cadastral non indexé : trois mille neuf cent vingt-six (3.926,00 €)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours

Ci-après invariablement dénommé « le bien ».

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

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

La société venderesse est propriétaire du bien prédicté aux termes de l'acte de constitution avec apport de Monsieur TORO Mario, à Uccle, reçu par le notaire Michel De Muylder, le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent nonante-sept, volume 12096, numéro 12 et au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze février mil neuf cent nonante-sept, volume 9572, numéro 8.

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

#### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

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

##### **1. Etat du bien.**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au sept juin deux mil treize, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses

frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

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 et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entièvre 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.

**2. 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'avantagez 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.

Conditions spéciales.

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 d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conférée 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.

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par le notaire Michel De Muylder, le vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-sept stipule textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES.

« *Il est ici fait observer que l'acte précité reçu par le*

*notaire Philippe Wets, à l'intervention du Notaire van der Vorst, le huit novembre mil neuf cent septante-huit, stipule littéralement ce qui suit :*

**Conditions spéciales :**

*« le vendeur déclare qu'une exclusivité d'exploitation bancaire a été accordée à la société anonyme KREDIETBANK, indépendamment de celle insérée dans l'acte de base dont question ci-avant ».*

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à son acquéreur éventuel ou ayants droit à tous titres.

**3. 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.

**4. 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 paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à six cent nonante-deux euros quatre-vingt-cinq cents (692.85 €)

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

**5. Compteurs.**

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

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.

## **6. 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 toutefois loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

## **7. Occupation - Propriété - Jouissance.**

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

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour également par la perception des loyers ;

A ce sujet le vendeur déclare que le bien est actuellement loué, le bien étant vendu à des conditions bien connues de l'acquéreur pour avoir reçu copie du bail commercial antérieurement aux présentes.

## **COPROPRIETE.**

A. L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par les notaires Edouard Noteris et Philippe Wets, à Uccle, le quatorze avril mil neuf cent septante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent septante-sept, volume 5361, numéro 1 et au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 7978, numéro 1, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, 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.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans ledit acte de base.

En conséquence, ledit acte de base est censé ici reproduit dans toute sa teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers ou ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de

base susvisé et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

B.Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, la société ACP Rivoli (Lamy Belgium) par pli recommandé daté du quatre juillet deux mil treize notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le douze juillet deux mil treize.

Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° 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 ;

2° un état des 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 ;

3° un état des 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 ;

4° un état des 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.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son siège social à l'adresse susindiquée.

Le vendeur déclare maintenir son siège social à l'adresse susindiquée.

#### **URBANISME.**

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT).

Le bien vendu est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

##### **1. Généralités.**

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

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

2. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire instrumentant soussigné a demandé le dix-neuf juin deux mil treize à la Commune d'Uccle de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune d'Uccle en date du deux juillet deux mil treize stipule littéralement ce qui suit :

**« 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 d'habitation avec un liseré de noyau commercial et une surimpression « G » de galerie commerçante 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 chaussée de Waterloo, étant une voirie 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 des Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004).

« Permis d'urbanisme n°26254 délivré le 7 octobre 1970 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition de 19 maisons et la construction d'un complexe d'immeubles résidentiels et communautaire. Permis d'urbanisme n°39155 délivré le 16 août 1983 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour des antennes d'émission FM. Permis d'urbanisme n°34262 délivré le 25 janvier 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'extension d'un appartement. Permis d'urbanisme n°35328 délivré le 18 décembre 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et le réaménagement de la banque. Permis d'urbanisme n°38079 délivré le 4 décembre 2007 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un changement

*d'utilisation d'un commerce en bureau.*

*« Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. 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, Gullelde 100, 1200 Bruxelles (voir annexe).*

3. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire instrumentant soussigné a demandé le deux août deux mil treize à la Commune d'Ixelles de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune d'Ixelles en date du dix-sept septembre deux mil treize stipule littéralement ce qui suit :

*« Pour le territoire où se situe le bien :*

*A. en ce qui concerne la destination :*

*Plan régional d'affectation du sol (approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) :*

*- zone d'habitation, liseré du noyau commercial et le long d'un espace structurant (chaussée de Waterloo).*

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

*B. en ce qui concerne 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.*

*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.*

*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'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.*

*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 grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant de transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.*

*Tous les monuments en ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> 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) ».*

4. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement/Sites inexploités.

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

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

5. 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 commerce. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code ne peuvent être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

## 6. Code du Logement

### Pas d'application.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

([http://www.jeminforme.be/logement/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruxelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruxelles.pdf))

## **ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.**

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, 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 attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du quinze juillet deux mil treize et du six août deux mil treize 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.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

**1/ « La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.**

**Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation ».**

**2/ « La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.**

**Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation ».**

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE deux dispenses 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 avoir reçu une copie des attestations du sol et des lettres datées du dix-huit juillet deux mil treize et du vingt-trois septembre deux mil treize aux termes desquelles l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des

attestations du sol ou de remettre en cause les dispenses de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur les attestations du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des attestations du sol et des lettres de dispense.

#### **DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.**

En application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-neuf décembre deux mil deux fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux relative au droit de préemption au profit de :

-la Commune d'Uccle et la Commune d'Ixelles

-la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend;

-le Centre Public d'Aide Sociale d'Uccle et d'Ixelles

-la Société de Développement Régional de Bruxelles;

-la Société du Logement de la Région bruxelloise (agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mil neuf cent nonante-trois portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale ou pour le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale);

le notaire instrumentant doit interroger les organismes ci-dessus sur leur éventuelle volonté d'exercer leur droit de préemption sur le bien vendu.

A ce jour, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a arrêté certains périmètres soumis au droit de préemption dont ne fait pas partie le bien objet du présent acte.

#### **APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

(prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un - entrée en vigueur : premier mai deux mil un - modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mil cinq - entrée en vigueur : vingt-sept janvier deux mil cinq).

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître de l'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettant, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire."

Ce dossier doit contenir :

\* pour les surfaces supérieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

5° les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux;

7° l'identification des matériaux utilisés.

8° s'il y a plusieurs entrepreneurs qui exécutent ensemble des travaux sur le chantier, un coordinateur de travaux est nécessaire.

\* pour les surfaces inférieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés.

C. Ceci exposé,

Déclaration du vendeur relative à la présence de

travaux tombant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal - non application-de l'article 48.

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 vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

Conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mil huit publié au Moniteur Belge du trente du même mois, sous le numéro 5049, modifiant l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un publié au Moniteur Belge rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques du vingt avril deux mil six et insérant un article 276 bis.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis. Cette législation n'est donc pas applicable.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.**

Le bien objet des présentes étant un commerce d'une superficie de moins de cinq cent mètres carrés (500 m<sup>2</sup>), cette législation n'est pas d'application.

#### **DETECTION INCENDIE.**

Cette législation n'est pas d'application.

#### **PRIX.**

Le notaire Juan Mourlon Beernaert certifie en outre avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent des dispositions de l'article 203 du code des droits d'enregistrement visant les dissimulations dans les prix de vente des immeubles et qui stipule textuellement ce qui suit :

*« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »*

*« Le droit supplémentaire qui aurait été payé ensuite d'une insuffisance constatée par une expertise ou autrement sera imputé sur le supplément de droit liquidé du chef de la dissimulation visée à l'alinéa précédent. »*

La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix de : **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)** sur lequel trois mille euros (3.000,00 €) ont été versés antérieurement à ce jour, à titre d'acompte.

Dont quittance faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

Quant au solde, soit la somme de cinquante-sept mille euros (57.000,00 €), il est remis à l'instant au notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné pour compte du vendeur et à l'entièvre décharge de l'acquéreur.

#### **QUITTANCE.**

Le vendeur reconnaît la réalité des faits qui précédent. Il donne en conséquence quittance du prix, entière et définitive.

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

En outre, après que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur donne à Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent dispense de prendre inscription d'office, lors de la transcription, pour sûreté des créances résultant du présent acte.

#### **BLANCHIMENT DES CAPITAUX.**

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le notaire soussigné déclare que le prix lui a été remis, savoir : l'acompte soit la somme de trois mille euros (3.000,00 €), au moyen d'un virement du compte numéro BE02 0688 9740 6540 sur le compte numéro BE84 0682 4066 0259 du notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné, et le solde du prix soit cinquante-sept mille euros (57.000,00 €), au moyen d'un virement du compte BE02 0688 9740 6540 sur le compte numéro BE84 0682 4066 0259 du notaire Juan Mourlon Beernaert, soussigné

En application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, l'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.

#### **FRAIS.**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de l'acquéreur. Ceux-ci ont été réglés comme dit ci-avant.

Les frais liés à l'obligation de délivrance du bien sont à charge du vendeur.

#### **DECLARATIONS FISCALES.**

##### **1. L'ACQUEREUR**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce propos ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

## **2. LE VENDEUR :**

### **1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent 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.

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

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchait(e) l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

### **3. Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

### **4. Assujettissement à la TVA**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé pour savoir s'il a la qualité d'assujetti, le vendeur a confirmé qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il n'a pas cédé de bien depuis moins de cinq années sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

## **DISPOSITIONS FINALES.**

### **1. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur domicile respectif susindiqué.

### **2. Certificat d'identité – Certification d'état civil**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des

parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité.

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

### 3. Loi organique du notariat

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la Loi Organique du Notariat et a expliqué que, lorsqu'un notaire constate des intérêts manifestement contradictoires ou la présence de clauses clairement inéquilibrées, il doit attirer l'attention des parties là dessus et il doit leur faire savoir que chaque partie a le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire doit également informer entièrement chaque partie concernant les droits, obligations et charges qui résultent du présent acte auquel il est concerné et il doit conseiller toutes les parties de façon impartiale.

Là dessus les parties ont déclaré que selon eux il n'y a ici pas de contradictions manifestes d'intérêts et qu'ils estiment que toutes les clauses dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Les parties confirment également que le notaire instrumentant les a suffisamment informées comme il se doit concernant les droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et leur a donné des conseils de façon impartiale.

### DECLARATIONS FINALES.

Chaque comparant déclare :

- qu'il autorise la mention de son numéro national ;
- que son état civil 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 ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

### DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, avenue des Arts, 50.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré 9 rôles / renvoi au 2ème bureau de

l'Enregistrement de Jette le 24.10.2013, volume 49 folio 40  
case 6. Reçu : sept mille cinq cents euros (7.500,00€).

Signé : Le Receveur W. ARNAUT, Conseiller ai.