



NOTAIRES ASSOCIÉS  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Olivier Brouwers  
Frederic Convent  
Olivier Dubuisson  
Jérôme Otte-Ingeveld  
Marc Van Beneden



Sc scrI NOTALEX Bv cvba  
RPM-BXL 0817.204.313 RPR-BSL  
TVA BE 817.204.313 BTW

Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan  
Bruxelles - 1050 - Brussel  
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90  
info@notalex.be  
www.notalex.be

Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant

N° Répertoire : 20170560  
Gestionnaire : DG  
Dossier : N35840

**ACHAT - appartement**  
**Transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles**

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT**

**Le huit février**

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F.

Par devant Nous, Maître Frederic CONVENT, Notaire associé de résidence à Ixelles, détenteur de la minute, et Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR , Notaire associé de résidence à Bruxelles.

**ONT COMPARU**

I) La société anonyme « **EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT** », en abrégé « E.P.M. », ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière 51b, numéro d'entreprise 0463.654.852.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-huit, statuts publiés aux annexes au Moniteur Belge du huit juillet suivant sous le numéro 170.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le vingt-six juillet mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix août suivant le numéro 368.

Ici représentée conformément aux statuts par son administrateur-délégué, étant Monsieur MOENS de HASE, Joël Guy Marie, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, avenue du Golf 32.

Nommé à la fonction d'administrateur aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 6 avril 2016 et à la fonction d'administrateur-délégué suite au conseil d'administration tenu immédiatement après ladite assemblée générale extraordinaire, le tout publié aux annexes du Moniteur Belge du 28 avril 2016, sous le numéro 16058962

Ci après invariablement dénommée « **le vendeur** ».

II) Monsieur **DRUYLANTS Jonathan** Roger Guy Dominique Ann, né à Charleroi, le 9 octobre 1988, titulaire du numéro de registre national : 88.10.09-103.90, célibataire, domicilié à Auderghem, Avenue Ginette Javaux, 1 - b011

Ci-après invariablement dénommé « **l'acquéreur** ».

**DECLARATIONS PREALABLES**

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.

### 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.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- 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.

### **CONVENTION :**

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

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **COMMUNE DE SCHAEERBEEK – Cinquième division**

Dans un complexe immobilier dénommé « le Viking » sis chaussée de Louvain, numéros 546 à 552, cadastré selon titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section C numéro 90 X 3 P0000 pour une superficie de 10 ares 63 centiares :

#### **La cave numéro C15, sise au sous-sol, et comprenant :**

*- en propriété privative et exclusive :*

la cave proprement dite ;

*- en copropriété et indivision forcée :*

Un/dixmillième (1/10.000ème) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0097*

#### **L'appartement « 7.6 » sis au septième étage, et comprenant :**

*- en propriété privative et exclusive :*

L'appartement proprement dit, avec la terrasse avant ;

*- en copropriété et indivision forcée :*

Cent quarante-six/dixmillièmes (146/10.000èmes) des parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

*Identifiant parcellaire : C90X3P0085.*

### Acte de base

Tel que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de

base (contenant refonte et coordination complète des statuts) reçu le 6 décembre 2016, par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, en cours de transcription au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles.

Étant précisé que ledit acte de base annule purement et simplement l'acte de base originaire ainsi que les actes de base modificatifs suivants :

- *acte de base originaire dressé aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 12 juillet 1966, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 août 1966, volume 6.207 numéro 1.*

- *acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 6 mars 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 15 mars 1967 volume 6252, numéro 27 ;*

- *acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 6 septembre 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 septembre 1967 volume 6395, numéro 2 ;*

- *acte de base modificatif dressé par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, le 18 septembre 1968, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 13 novembre 1968 volume 6595, numéro 5 ;*

- *acte de base modificatif dressé par le notaire Claude MONDELAERS, ayant résidé à Anderlecht, le 28 juin 1984, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 2 août 1984 volume 9332, numéro 2 ;*

- *acte de base modificatif dressé par le notaire Claude MONDELAERS, ayant résidé à Anderlecht, le 22 janvier 2001, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 20/03/2001-02949 ;*

Revenu cadastral actuel non indexé : pas encore fixé.

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.

#### 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.

#### Origine de propriété

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis avec d'autres biens et sous plus grande contenance, de la société anonyme « Le Viking » à Uccle, avenue Montjoie 49 (RPM Bruxelles 0438.694.871), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Louis DECOSTER, à Schaerbeek, le 29 février 2012, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-13/03/2012-03566.

La société anonyme « Le Viking », préqualifiée, était propriétaire des biens vendus à EPM pour les avoir acquis :

*Partie de la société anonyme « ISOKOR », à Courtrai ;*

*Partie de la société civile à forme de société anonyme « FLORUM », à Courtrai, et*

*Partie de la société à responsabilité limitée « AVERMO » à Courtrai,*

*Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Dulait, alors à Bruxelles, à l'intervention des notaires Dirk Vanhaesebrouck, à Aalbeke, et Rik Vandekerckove, alors à Anvers, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 6 novembre 1989 volume 10361 numéro 15.*

Les sociétés ISOKOR, FLORUM et AVERMO étaient elles-mêmes propriétaires comme suit :

En ce qui concerne les biens acquis de la société « ISOKOR », celle-ci en était propriétaire pour les avoir acquis de la société AVERMO, précitée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Dirk Vanhaesebrouck à Aalbeke, le 24 décembre 1988, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 janvier 1989 volume 10123 numéro 18.

La société « AVERMO » en était elle-même propriétaire ainsi qu'il est dit ci-après.

En ce qui concerne les biens acquis de la société « FLORUM », celle-ci en était propriétaire pour les avoir acquis de la société AVERMO, précitée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Dirk Vanhaesebrouck, prénommé, le 27 décembre 1988, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 janvier 1989 volume 10095 numéro 27

La société « AVERMO » en était elle-même propriétaire ainsi qu'il est dit ci-après.

En ce qui concerne les biens acquis de la société « AVERMO », celle-ci en était propriétaire pour les avoir acquis de la société anonyme « COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE » à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Dirk Vanhaesebrouck, prénommé, le 28 septembre 1988, transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 septembre suivant volume 10068 numéro 21.

La « COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE » en était propriétaire pour les avoir acquis par voie d'apport par fusion avec la société anonyme « CONSORTIUM IMMOBILIER », à Bruxelles, aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le 16 décembre 1987, transcrit au même bureau des hypothèques le 19 janvier suivant volume 3047 numéro 22.

Les dits biens appartenaient à la société anonyme « CONSORTIUM IMMOBILIER » pour les avoir acquis de Monsieur José Salmon, promoteur et constructeur du complexe « Le Viking », aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Verbist, à Anderlecht, le 16 janvier 1974, transcrit au 3ème

bureau des hypothèques de Bruxelles le 8 février suivant volume 7566 numéro 2.

Monsieur José Salmon, prénommé, avait placé les dits biens sous le régime de la copropriété et indivision forcée aux termes de l'acte de base originaire reçu par le notaire Ludovic Verbist le 12 juillet 1966 transcrit comme dit ci-dessus et lequel a été suivi par cinq actes de base modificatifs décrits plus amplement ci-dessus.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

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

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

##### **1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état lors de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents. L'acquéreur déclare que la taque de cuisson serait endommagée de plusieurs griffes. Le vendeur s'engage à remplacer cette taque à ses frais pour le 10 février 2017 au plus tard.

Le vendeur, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, doit garantir l'acquéreur en cas de découverte de vices cachés.

Cette garantie est limitée à un délai de 6 mois et prendra fin le 7 août 2017 à minuit.

Passé ce délai, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés. Ce délai sera suspendu par l'envoi d'un courrier recommandé et circonstancié de l'acquéreur informant le vendeur de la découverte d'un vice caché.

En cas de découverte de vices dans le délai précité, l'acquéreur ne pourra demander la résolution de la vente sur cette base mais uniquement la restitution partielle du prix de vente telle qu'elle sera arbitrée par experts.

##### **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'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 ce jour.

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 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.

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

L'acquéreur confirme avoir été informé par le vendeur, antérieurement à la conclusion de la vente, que le propriétaire des maisons voisines sises aux numéros 540 et 544 a demandé un permis d'urbanisme pour construire un immeuble de 8 étages d'appartements.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans le nouvel acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

### **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 mille septante-quatre euros nonante-et-un cents (€ 1.074,91). Dont quittance.

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

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait

partiellement ou totalement abandonné , inoccupé ou inachevé.

#### **5. Compteurs**

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### **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.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

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

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

#### **COPROPRIETE**

##### **1. Acte de base - Informations**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, dressé le 6 décembre 2016 par le notaire Olivier BROUWERS, à Ixelles, dont question ci-avant, contenant le règlement de copropriété, 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 déclare avoir reçu copie du projet d'acte de base, étant la version finale telle qu'elle a finalement été signée le 6 décembre 2016.

L'acquéreur déclare également avoir reçu copie du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2016, lequel contient notamment les différents critères de répartition des charges de copropriété qui ont été décidés.

L'acquéreur reconnaît enfin avoir reçu copie des trois derniers procès-verbaux d'assemblées générales ordinaires.

Le vendeur déclare que l'acquéreur ne devra pas participer aux

frais de rénovation du hall d'entrée commun au rez-de-chaussée, cette rénovation étant à sa charge. De même le vendeur déclare que l'acquéreur ne devra pas participer au frais de rénovation de la façade de l'immeuble, du moins du 5eme au 8eme étage.

L'acquéreur ne sera donc tenu de participer qu'aux seuls frais et travaux décidés postérieurement à la signature des présentes, et ceci pour autant que le vendeur ne trouve pas d'accord avec les propriétaires actuels pour une rénovation de l'ensemble de la façade avant, sans intervention des acquéreurs des étages 5,6 7 et 8.

L'acquéreur confirme avoir été informé par le vendeur du permis qui lui a été délivré (et dont question ci-après) pour la transformation des cinquième et sixième étages 5 et 6 en résidentiel avec 7 appartements par étage.

Le vendeur déclare que cette rénovation n'entrainera aucun frais dans le chef des nouveaux propriétaires, mais devra être suivie d'un nouvel acte de base, conformément aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ayant déjà autorisé le changement d'affectation. Les frais de ce nouvel acte de base resteront à charge du vendeur.

Il est à noter que cette transformation entraînera une diminution des quotités des appartements du 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage.

L'acquéreur donne dès à présent par la signature des présentes son accord sur cette transformation comme autorisé par la Commune, tant aux parties privatives des cinquième et sixième étages qu'aux parties communes comme repris dans le permis (façades, escalier en colimaçon, gaines techniques etc...)

## **2. Charges ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

## **3. Charges extraordinaires**

### **1. Charges extraordinaires**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté 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 9 novembre 2016 (tant pour les informations et documents visés à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil que ceux visés à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil). Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>

de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera, sans préjudice à ce qui est expressément stipulé dans le présent acte :

1° les 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° 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 ;

3° 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 ;

4° 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 autres charges seront supportées par le vendeur.

#### 2. Assemblée générale

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 21 novembre 2016 et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

#### 3. Propriété du fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### 4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### 5. Information

Le vendeur déclare, qu'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.

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son siège actuel.

### **URBANISME – GESTION DES SOLS POLLUES**

#### **DROIT DE PREEMPTION**

##### **1. Urbanisme**

## 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 (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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

## 2. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune de Schaerbeek, en date du **10 novembre 2016**, stipule notamment ce qui suit:

### *Destination du bien :*

Le bien est situé en zone de forte mixité, et en bordure d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

*Conditions éventuelles auxquelles un projet de construction est soumis :*

Il y aura lieu de respecter le COBAT, le PRAS, le Règlement Régional d'Urbanisme, le Règlement communal d'Urbanisme. En outre la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 12/09/1870, du 29/06/1877, du 10/07/1879, du 30/07/1887 et du 15/03/1924, et par le Conseil communal en date du 25/04/2007.

### *Expropriation éventuelle :*

La Commune n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

### *Préemption :*

La Commune n'a pas connaissance que le bien soit repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption.

### *Sauvegarde, classement :*

La Commune n'a pas connaissance que le bien soit inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

### *Sites d'activités inexploités :*

La Commune n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

### *Autres informations :*

Le bien est situé en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

### *Permis*

Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir/d'urbanisme suivants :

- permis de bâtir délivré en date du 11 février 1966 en vue de construire un immeuble de 6 étages ;
- permis de bâtir délivré en date du 9 septembre 1966 en vue de construire un immeuble (modifications aux plans du permis du 11 février 1966) ;
- permis de bâtir délivré en date du 5 mai 1967 en vue d'ajouter un étage technique ;
- permis de bâtir délivré en date du 2 février 1968 en vue d'effectuer des transformations ;
- permis de bâtir délivré en date du 15 mars 1968 en vue de couvrir la cour pour faire un parking ;
- permis d'urbanisme délivré en date du 20 septembre 2011 en vue de "placer un panneau publicitaire de 16.7m<sup>2</sup> sur pignon". (Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 19 septembre 2017)
- permis d'urbanisme délivré au vendeur en date **du 1<sup>er</sup> juillet 2014** en vue de "changer l'affectation d'un immeuble à usage mixte (1160m<sup>2</sup>) aux 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages en 11 logements avec augmentation de volume, modifier les façades et créer des terrasses".
- permis d'urbanisme délivré au vendeur en date du 7 juin 2016 en vue de "dans un bâtiment à usage mixte, affecter les bureaux aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages en logement en aménageant 14 logements supplémentaires, apporter des modifications en façade avant et arrière et créer des terrasses".

#### *Affectation*

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien la Commune précise que la situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

La Commune a ainsi précisé que l'affectation urbanistique régulière de l'immeuble et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont garage/parking) ;
- Rez-de-chaussée droit : commerce ;
- Rez-de-chaussée gauche : bureau ;
- Rez-de-chaussée arrière : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking)
- 1<sup>er</sup> étage gauche : bureau et une conciergerie
- 1<sup>er</sup> étage droit : locaux accessoires au commerce du rez-de-chaussée ;
- Du 2<sup>ème</sup> au 6<sup>ème</sup> étage : bureau ;
- 7<sup>ème</sup> étage : 9 logements (dont 4 en duplex avec le 8<sup>ème</sup> étage) ;
- 8<sup>ème</sup> étage : 2 logements

La Commune précise encore que le permis délivré en date du 7 juin 2016 permet l'aménagement de 7 logements au 5<sup>ème</sup> étage et de 7

logements au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble mais que la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle de son service.

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

### 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.

### 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 avoir effectué les travaux nécessaires exigés par les prescriptions du SIAMU et les actes et travaux autorisés conformément au permis d'urbanisme du 1<sup>er</sup> juillet 2014 dont question ci-dessus, à l'exception des travaux suivants :

1. Les escaliers en colimaçon qui vont du 8<sup>ème</sup> étage au toit ;
2. Les jardins sur le toit ;
3. La terrasse arrière de l'appartement 7.6 ;
4. Le Cache vue qui est légèrement différent du permis
5. Certaines gaines de ventilation sont plus grandes ou plus petites.

Le vendeur signale que d'autres modifications par rapport au permis sont probables, comme c'est toujours le cas lors d'une rénovation.

Le vendeur déclare que les points 1 à 3 prémentionnés (escalier, terrasse de l'appartement 7.6. et jardins sur le toit) ont été accordés par le permis mais ne seront pas mis en œuvre par manque d'accord des autres copropriétaires.

Au plus tard dans les 6 mois de la signature des présentes, le vendeur s'engage à :

- faire constater par le SIAMU, le respect des exigences résultant du rapport SIAMU annexé au permis d'urbanisme ;
- à introduire des plans « AS BUILT » pour les travaux précités qui diffèrent de ce qui est imposé par le permis d'urbanisme ou pour les travaux non réalisés alors que le permis les imposait.

A cet égard, le vendeur déclare que la dernière visite de contrôle des services de l'urbanisme de la Commune Schaerbeek a eu lieu le 8 novembre 2016. Le vendeur déclare que Madame AUDOUCET, contrôleur à l'urbanisme de la Commune de Schaerbeek, lui a confirmé que les plans as built suffiront et feront office de situation urbanistique régulière.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement**. Il déclare que 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 autre permis **à l'exception de ceux dont question dans la lettre de la Commune dont question ci-avant**, 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 sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### 5. Code du Logement Bruxellois

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements 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 ».

#### 6. Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence 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.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

#### 2. Gestion des sols pollués

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).

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 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 de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 31 août 2016 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 reprend la parcelle sur laquelle est érigée l'immeuble en **catégorie 2** « *parcelle légèrement polluée sans risque* » et stipule notamment que « *Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque (...) La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie.* »

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

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

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

#### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CODE DU LOGEMENT**

##### **1. Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160926-0000354175-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Madame BARONE Samanta le 26 septembre 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C-
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 31

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du

vendeur.

## **2. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur déclare que la société *SecuriSan*, coordinateur du chantier en charge de la confection du DIU, tant pour les parties privatives que pour les parties communes étaient en cours de réalisation, serait disponible le 30 avril 2017.

Le vendeur s'engage à remettre ledit DIU à l'acquéreur dès réception

## **3. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 30 janvier 2017

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

## **PRIX – QUITTANCE**

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de deux cent trente mille euros (€ 230.000,00)

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) vingt-trois mille euros (€ 23.000,00) antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro BE26 3401 5136 7629, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire Gérard Indekeu. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) deux cent sept mille euros (€ 207.000,00) étant le solde/la totalité du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

### Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte BE13 0682 1484 6539.

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

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur 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 dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

### **FRAIS**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

### **DECLARATIONS FISCALES**

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

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Le(s) acquéreur(s) déclare(nt) pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare(nt) en outre:

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il(s) s'engage(nt) à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte;

- qu'il(s) s'engage(nt) (chacun) à maintenir sa (leur) résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa (leur) résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

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

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) qu'il(s) ne peut (peuvent) bénéficier de l'abattement que s'il(s) renonce(nt), pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique;

- qu'il(s) est (sont) parfaitement informé(s) du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas

l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 14546ter à 14546sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il(s) pourra (pourront) demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'(es) acquéreur(s) nous déclare(nt) sur l'honneur :

- qu'il(s) ne demandera (demanderont) à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 14537 à 14546 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il(s) veillera (veilleront) à corriger au plus vite tout élément porté à sa (leur) connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui (leur) soit octroyée.

## **2. LE VENDEUR**

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

### **2. 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.

Le vendeur déclare :

- ne plus être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- l'avoir été endéans les cinq dernières années, mais pour des activités autres qu'immobilières ;

- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- 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.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **1. Élection de domicile**

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

### **2. Confirmation 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 d'un extrait du registre national et de la carte d'identité.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaissant aux présentes.

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

### **3. 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.

## **DONT ACTE**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaires.

**(Suivent les signatures)**

**- POUR EXPEDITION CONFORME -**



Pour l'acte avec n° de répertoire 20170560, passé le 8 février 2017

**FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT**

Enregistré 18 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 14 février  
2017

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 2965.

Droits perçus: six mille huit cent septante-cinq euros (€ 6.875,00).

Le receveur

**FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES**

Transcription à la Conservation des hyp. Bruxelles III le 14 février 2017

Réf. 50-T-14/02/2017-01949.

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Le conservateur des hypothèques