

AVIS IMPORTANT A L'ACQUEREUR

Le notaire chargé de la vente publique de l'immeuble situé à Bruxelles (Laeken), Avenue Richard Neybergh 194, cadastré section D n° 21R4P0000 pour une superficie de 210m² communique à l'acquéreur les informations importantes suivantes :

(1) En ce qui concerne la situation urbanistique

(1.a.) En ce qui concerne la destination et le nombre d'unités résidentielles

Le bâtiment a été reconnu à l'origine comme une habitation unifamiliale composée d'une partie avant et d'une partie arrière aménagée en atelier.

Au fil des années, le bâtiment a été transformé en habitation avec différents logements par le propriétaire. L'atelier situé à l'arrière a également été transformé en habitation, sans permis. C'est ce qui ressort des informations urbanistiques ainsi que de deux constats d'infraction de la Ville de Bruxelles : BR/54/01, du 20/06/2001, et BR/45/00, du 13/06/2000.

Un permis a été délivré le 27/03/2019 pour changer l'affectation du bâtiment arrière d'atelier vers logement, aménager quatre logements (deux studios, un duplex de deux chambres et un triplex de deux chambres), démolir une annexe et y aménager une cour, installer une lucarne en façade arrière, placer des fenêtres de toit dans le pan avant de la toiture. Toutefois, ce permis n'a été que partiellement réalisé.

Aucune garantie ne peut être donnée quant au nombre d'unités d'habitation reconnues, étant donné que les travaux n'ont été que partiellement réalisés.

(1.b.) Concernant les fenêtres au rez-de-chaussée du bâtiment arrière, donnant sur la propriété du voisin au 196 Avenue Richard Neybergh

Un jugement a été rendu par le Juge de Paix de Bruxelles (troisième canton) le 22 mai 2024. Ce jugement détermine les fenêtres :

Le juge de paix,

Condamne la partie défenderesse à :

- envoyer à la partie demanderesse endéans la quinzaine de la signification du présent jugement à intervenir la preuve d'une analyse de fuite d'eaux par un expert agréé, et ce sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 10.000 euros,
- effectuer les travaux nécessaires afin de mettre fin à l'écoulement d'eaux endéans les deux mois de la signification du présent jugement et ce sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 10.000 euros,
- prendre en charge les frais de réaménagement de la cage d'escalier consécutifs au problème d'humidité pour un montant évalué provisoirement à 3.000 euros.

Autorise la partie demanderesse à prendre connaissance et copie du dossier d'urbanisme entier s'afférant au bien situé Avenue Richard Neybergh 194 à 1020 Laken.

Condamne la partie défenderesse à rendre l'arrière bâtiment conforme aux plans annexés à la demande de permis d'urbanisme de 2018, c-à-d d'enlever les fenêtres et de les refermer par un mur en briques, et ce, endéans les deux mois de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 50 euros par jour avec un montant total de 25.000 euros.

Condamne la partie défenderesse au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

(2) Problèmes d'infiltration d'eau à plusieurs endroits

Comme le montrent les photos, il y a des problèmes d'infiltration d'eau à différents endroits du bâtiment (gouttière, toit, cuisine, rez-de-chaussée, ...).

(3) Situation locative

Le bâtiment arrière est occupé par le propriétaire, le bâtiment avant est loué par chambre sur base d'un bail verbal (pas d'autres informations concernant les baux). Le notaire donne l'état locatif à titre indicatif, sans aucune garantie.

Pour plus d'informations : info@jvnot.be

Notaris Julien Vandenbulcke

Te Brussel (derde kanton)