

Hyp:
Enr:



L'an deux mil dix-huit

Le trente octobre

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

Par devant Nous, **Olivier DUBUISSON** - Notalex, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société civile « NOTALEX » SPRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145F, détenteur de la minute, et à l'intervention de Maître **Marc WILMUS**, Notaire à Etterbeek.

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

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

I. PREMIERE OPERATION : MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

L' Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Ixelles, rue des Champs Elysées 37, à Ixelles, Rue des Champs Elysées 37, numéro d'entreprise BE0502.384.279, ici représentée comme dit ci-dessus nous a requis d'acter la modification des quotités décidée aux termes de l'assemblée générale 15 mars 2017 conformément au tableau ci-dessous, ainsi que la nouvelle description du bien de l'appartement conciergerie comme suit :

COMMUNE D' IXELLES (deuxième division)

Dans un immeuble à appartements multiples sis sur un terrain ayant une façade de neuf mètre nonante centimètres, et une superficie de trois ares vingt centiares septante-cinq dixmilliaires, rue des Champs Elysées, 37, cadastré selon titre section A

partie du numéro 294h2, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 294/02NP0000 :

Le logement au rez-de-chaussée, repris au cadastre sous le numéro de parcelle 294/02NP0020, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

- un hall, une salle de bains avec w.c, une cuisine, la loge proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante-cinq/mille cinquante-cinq millièmes des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Pierre CARTUYVELS, ayant résidé à Bruxelles, le huit février mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six mars suivant, volume 1962, numéro 7.

Tel que ce bien est repris sur le plan dressé par Madame Aurélie GNYCH MEEUS, géomètre-expert, en date du 15 août 2016, lequel plan restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit.

Ce plan a été enregistré auprès de l'Administration Mesures et Evaluations (Cadastre) sous le numéro 21442/10056.

Le comparant déclare que les parties communes seront dorénavant divisées en mille cinquante-cinq / mille cinquante-cinq millièmes (1.055/1.055èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privées.

Locaux	Quotités	Numéro Parcelle réservée
Logement au rez-de-chaussée (ancienne conciergerie)	55/1.055èmes	0294/02NP0020
Garage I au rez-de-chaussée	10/1.055èmes	0294/02NP0019
Appartement A au rez-de-chaussée + cave 1	55/1.055èmes	0294/02NP0001
Appartement B au rez-de-chaussée + cave 14	55/1.055èmes	0294/02NP0002
Appartement I.C au premier étage + cave 12	55/1.055èmes	0294/02NP0004
Appartement I.D au premier étage + cave 8	55/1.055èmes	0294/02NP0006
Appartement I.E au premier étage + cave 5	55/1.055èmes	0294/02NP0003
Appartement I.F au premier étage + cave 2	55/1.055èmes	0294/02NP0005
Appartement II.C au deuxième étage + cave 3	55/1.055èmes	0294/02NP0007
Appartement II.D au deuxième étage + cave 9	55/1.055èmes	0294/02NP0010
Appartement II.E au deuxième étage + cave 6	55/1.055èmes	0294/02NP0009
Appartement II.F au deuxième étage +cave 4	55/1.055èmes	0294/02NP0008
Appartement III.C au troisième étage + cave 15	55/1.055èmes	0294/02NP0014
Appartement III.D au troisième étage + cave 16	55/1.055èmes	0294/02NP0012
Appartement III.E au troisième étage + cave 7	55/1.055èmes	0294/02NP0013
Appartement III.F au troisième étage + cave 11	55/1.055èmes	0294/02NP0011
Appartement IV.C au quatrième étage + cave 17	55/1.055èmes	0294/02NP0015
Appartement IV.D au	55/1.055èmes	0294/02NP0018

quatrième étage + cave 10		
Appartement IV.E au quatrième étage+ cave 18	55/1.055èmes	0294/02NP0016
Appartement IV.F au quatrième étage + cave 13	55/1.055èmes	0294/02NP0017

1.055/1.055èmes

Pour le surplus, toutes les clauses et conditions dudit acte de base restent de stricte application.

Préalablement à la vente dont question ci-dessus, les comparants déclarent que le conseil de copropriété en date du 15 mars 2017, a donné son accord pour la vente de la conciergerie.

II. DEUXIEME OPERATION : VENTE

I. DECLARATIONS PREALABLES

A. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire 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'il n'a pas conféré une hypothèque sur le bien vendu entre la signature du compromis de vente et le présent acte et qu'il n'a pas connaissance d'une procédure de saisie, faillite, règlement collectif des dettes ou aucune autre procédure d'insolvabilité qui peut concerner le bien.

Il déclare également ne pas avoir signé de mandat hypothécaire sur le bien vendu ou un ordre irrévocable de transfert du prix de vente en faveur d'un organisme financier.

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

B. DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

B.1. LOGEMENT FAMILIAL

Non applicable

B.2. INSAISSABILITÉ

B.2.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

B.2.2. L'acquéreur

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

B.3. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une

réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

II. 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 :

A. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D' IXELLES (deuxième division)

Dans un immeuble à appartements multiples sis sur un terrain ayant une façade de neuf mètre nonante centimètres, et une superficie de trois ares vingt centiares septante-cinq dixmillièmes, rue des Champs Elysées, 37, cadastré selon titre section A partie du numéro 294h2, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 294/02NP0000 :

Le logement au rez-de-chaussée, repris au cadastre sous le numéro de parcelle 294/02NP0020, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- un hall, une salle de bains avec w.c, une cuisine, la loge proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cinquante-cinq/mille cinquante-cinq millièmes des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien se trouve décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Pierre CARTUYVELS, ayant résidé à Bruxelles, le huit février mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six mars suivant, volume 1962, numéro 7, et à l'acte de base modificatif dressé par le notaire soussigné, à Ixelles et dont question dans le présent acte

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.

A.1. ORIGINE DE PROPRIETE

La liste des copropriétaires composant l'association comparante aux présentes (avec référence de lot et numéro de registre national) restera annexée au présent acte.

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

A.2. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Néant

A.3. CONTRATS DE RACCORDEMENT

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

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

En cas de mutation du droit réel susmentionné, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler au distributeur dans les huit jours de calendrier suivant l'acte de mutation.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, celles-ci sont solidairement et indivisiblement tenues envers le distributeur.

Il est toutefois ici précisé que les compteurs électriques, eau et de gaz de la « conciergerie » seront privatisés à la charge exclusive de l'acquéreur.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

B.1. ETAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour de la signature de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule 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 Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

B.2. CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES

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

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

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

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

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

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

B.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.

B.4. CONTRIBUTIONS – IMPOTS

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 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.

B.5. 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.

B.6. OCCUPATION – PROPRIETE - 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.

C. COPROPRIETE

C.1. ACTE DE BASE

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le par le Notaire Pierre CARTUYVELS, ayant résidé à Bruxelles, le huit février mil neuf cent cinquante-huit, et par l'acte de base modificatif reçu par le Notaire soussigné 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.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété, ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

C.2. CHARGES ORDINAIRES

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

C.3. CHARGES EXTRAORDINAIRES

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 10 octobre 2018, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le 24 avril 2018. 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 nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera:

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.

C.4. 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 18 juin 2018 et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

C.5. 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.

C.6. 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.

C.7. 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 restera domicilié en son domicile actuel.

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

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

D. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

D.1. URBANISME

D.1.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (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.

D.1.2. Information préalable

Sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Uccle, le 16 novembre 2017, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur a communiqué les renseignements urbanistiques relatifs au bien.

Les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques et concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

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

1.1. La destination prévue par ces dispositions réglementaires :

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

- zone d'habitation

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

Le bien n'est pas repris dans un lotissement

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

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

Il sera fait application des prescriptions :

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

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

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

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

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

1.3. L'expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

1.4. L'existence d'un périmètre de préemption :

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

1.5. La protection du Patrimoine :

Le bien n'est pas classé.

Le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé sis 6-6A, rue des Champs Elysées -Habitation du charbonnier Edouard TAYMANS (l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 1996).

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 18 janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

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

1.7. Un plan d'alignement :

La voirie située le long du bien a fait l'objet de plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal.

Arrêté Royal du 21.04.1907

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

1.8. Autres renseignements :

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

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

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

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

En ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols

pollués. La carte de l'état des sols peut être consultée sur le site internet à l'adresse suivante : <http://geoportal.ibgebim.be>.

2. RENSEIGNEMENTS SPÉCIFIQUES

2.1. Autorisation, permis et certificat d'urbanisme:

N°	Décision	Date	Objet
1907/547-64/37	délivrer	08/11/1907	Construction d'écuries
1908/299-64/37	délivrer	30/06/1908	Construction d'un garage
1957/131-64/37	délivrer	05/07/1957	Construction d'un immeuble à appartements

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou s'il n'a pas mis en œuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

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

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

2.2 Affectations et utilisations licites du bien :

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

Permis d'urbanisme n°1957/131-64/37

Dénomination	Localisation	Nbre	Utilisation	Remarque
Bâtiment	Sous-sol			locaux communs : 1 chaufferie, 2 locaux poubelles, 1 local compteurs à eau et gaz et 1 local compteurs électricité
				locaux annexes : 18 caves numérotées de 1 à 18
	Rez-de-chaussée			locaux communs: 1 remise et 1 monte-charge
		1	Logement	conciergerie (espace de nuit)

		2	Logement	défini) Logement espace de nuit non défini
--	--	---	----------	---

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

Si vous le désirez, vous pouvez compléter et joindre les documents nécessaires au formulaire de demande de confirmation de la régularité de l'affectation d'un immeuble, de l'utilisation ou du nombre de logements, disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.ixelles.be/site/81-Service-de-l-Urbanisme-et-de-1-Environnement> afin de soumettre à une nouvelle analyse des éléments neuf qui permettraient d'indiquer l'affectation du bien.

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

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

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

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

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

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

La confirmation du nombre de logement ou de l'affectation d'un bien ne présume pas de l'absence de travaux et actes qui aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, notamment certains aménagements intérieurs en dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, des ..travaux structurels (perçement de baie- et dalle, placement d'un nouvel escalier, ...) ou la modification de l'aspect du bâtiment (changement des matériaux des châssis visible de la voirie, mise en peinture des briques non peintes, ...).

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

Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 20, G, du titre Ier du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le Zef juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

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

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

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

D.1.4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

D.1.5. Canalisations souterraines

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.

D.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

D.1.7. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

D.2. DROITS DE PRÉEMPTION

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

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

D.3. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

D.3.1. Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

D.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier 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 « IBGE »).

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 13 avril 2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : "*CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.*"

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 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 de l'attestation du sol.

D.4. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160624-0000344179-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par LEQUARRE Manuel le 24 juin 2016 (valable jusqu'au 24 juin 2026).

Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante : G.

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

E. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

E.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

E.2. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

Dans le procès-verbal du 04 juillet 2017, la société ACEG asbl a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur lors de la signature du compromis de vente.

Le vendeur remet à l'instant l'exemplaire original dudit procès-verbal à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

F. 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

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

a) _____ antérieurement à _____

_____ dont la société _____ est titulaire, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. 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)

étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur qui l'affectera au fonds de réserve de la copropriété; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le l'intégralité du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte _____ ;

G. 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 l'Administration

Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

H. 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 sont à charge du vendeur.

I. DECLARATIONS FISCALES

I.1. L'ACQUEREUR

I.1.1. Abattement

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés 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.

Les acquéreurs déclarent :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement ;
- avoir été informés par nous, notaires, de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

I.1.2. Application de la TVA et exonération du droit de vente

Pas d'application.

I.2. LE VENDEUR

I.2.1. Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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.

I.2.2. Abattement par Restitution (art. 212bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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 empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

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

I.2.3. 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.

I.2.4. 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.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- 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.

I.3. DECLARATION DE MARCHAND DE BIENS

-elle a souscrit et déposé une déclaration de profession dans la forme au deuxième bureau de l'enregistrement d'Ixelles;
-elle a constitué à ses frais une garantie pour le recouvrement des sommes pouvant devenir exigibles notamment à défaut de revente dans les dix années,
-la déclaration de marchands de biens a été faite au deuxième bureau de l'Enregistrement d'Ixelles le vingt deux février deux mille deux, sous la référence 61/1/48.

II.DISPOSITIONS FINALES

I.3. ELECTION DE DOMICILE

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

I.4. CONFIRMATION D'IDENTITE – CERTIFICATION D'ETAT 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 ;
- de la carte d'identité ou pour les étrangers : au vu de leur passeport ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

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 comparaisant aux présentes.

I.5. 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.

I.6. CONSENTEMENT – APPROBATION GLOBALE ET FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

I.7. DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (€ 50,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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, Notaire.

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -