

CONDITIONS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

biddit



(2233271/CG/HVA)

Hôtel « De Bodt », avenue Franklin Roosevelt 27-29 à 1000 Bruxelles

Ces conditions de vente de gré à gré s'analysent comme formant un tout unique et indivisible avec l'offre que le candidat-acquéreur serait amené à émettre sur le bien présentement mis en vente. Toute offre formée sera donc réputée faite aux conditions reprises ci-après et le compromis de vente sera signé à des conditions identiques. Si le candidat-acquéreur souhaite déroger à une ou plusieurs desdites conditions, il devra le faire figurer expressément dans l'offre émise.

Le bien décrit ci-après est proposé à la vente aux conditions suivantes :

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA VENTE

1. Bien mis en vente

Le bien mis en vente :

VILLE DE BRUXELLES – VINGT-DEUXIÈME DIVISION

Un bâtiment scolaire composé de deux villas attenantes, avec dépendances et jardin, situé **avenue Franklin Roosevelt numéro 27 et 29**, cadastrées d'après titre septième division onzième section numéros 242 Z3, 242 A4 et 242M5 pour une superficie de trente ares cinquante-deux centiares (30a 52ca), et d'après extrait récent de la matrice cadastrale **section R** numéros **0242 S5 P0000** (bâtiment) et **0242 M5 P0000** (jardin), pour une superficie de respectivement sept ares quarante-sept centiares (7a 47ca) et vingt-trois ares cinq centiares (23a 05ca).

Revenu cadastral (global) non indexé : vingt-trois mille six cent cinquante-sept euros (€ 23.657,00)

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- les biens mobiliers suivants : *néant*.
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) éventuellement présente dans le bien.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné ci-avant, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente

2. Prix du bien

Seront considérées les offres faites **à partir de TROIS MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (€ 3.769.800,00)**, sous réserve d'acceptation par le vendeur. Les candidats-acquéreurs sont donc invités à remettre une offre qui soit au moins égale à ce prix minimum.

Les candidats-acquéreurs sont invités à formuler leurs offres avec une durée de validité minimale de 30 (trente) jours.

Le paiement du prix convenu s'effectuera comme suit :

- **À la signature du compromis** : L'acquéreur paie une somme équivalente à minimum **10 %** du prix convenu, sur le compte tiers du notaire désigné par lui. Cette somme restera [consignée](#) au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de la signature de l'acte).
- **À la signature de l'acte** : L'acquéreur paie le solde du prix.

3. Frais liés à la vente

A la signature de l'acte **l'acquéreur paiera** les frais suivants :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les [débours](#) ;

- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur obtient un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais, liés au crédit et l'acte de crédit. L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie les frais nécessaires pour mettre le bien en vente et les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.

4. Condition suspensive d'un financement

Cette vente **ne sera pas** conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur. Tout offre devra donc être remise sans condition suspensive d'obtention d'un financement.

5. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard dans les **4 mois de la réalisation de la condition suspensive reprise au point 26 des présentes conditions.**

Les candidats-acquéreurs sont informés qu'ils peuvent choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

CONDITIONS DE LA VENTE

6. Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de vingt-trois mille six cent cinquante-sept euros (€ 23.657,00). Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de procédure de révision en cours.

7. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit le bien sera vendu sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûreté (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le notaire qui rédigera l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

8. Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

9. Occupation – jouissance

Le bien vendu est vendu libre d'occupation.

Le vendeur s'engage à, au plus tard au moment de la signature de l'acte :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien. Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la remise des clés et/télécommandes du bien pour le jour de l'acte authentique de vente au plus tard.

Le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en personne prudente et raisonnable jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

10. Risques – assurances

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte. Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu. Si l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

11. Relevé des index

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur, l'acquéreur et le vendeur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

12. Contributions – taxes

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, en ce compris le précompte immobilier, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence.

13. Etat du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état au jour de la signature du compromis**.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur le fait que le bâtiment est dans un certain état de vétusté et nécessite une rénovation profonde. L'acquéreur déclarera dans le compromis de vente avoir pleinement connaissance de l'état actuel du bien et en faire son affaire personnelle.

Il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois de la signature du compromis ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

13.1. Vices

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur, ni pour les [vices apparents, ni pour les vices non-apparents](#) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#), notamment de mэрule, **à l'exception toutefois** de la présence d'amiante dans le bien (notamment au niveau des sous-sols, dans la conciergerie et dans divers locaux et salles de classes). L'acquéreur déclarera dans le compromis de vente en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

13.2. Responsabilité décennale

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprendra tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

14. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#) ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :

« Article 12.- L'État devra respecter la servitude de passage à pied sur une bande de un mètre de large, le long de la limite séparant la propriété portant le numéro de police numéro 25 avenue Franklin Roosevelt et la propriété présentement vendue.

Cette servitude a été créée au profit du fonds vendu par [on omet] au [on omet], aux termes d'un acte reçu par le notaire [...], le douze juillet mille neuf cent soixante-et-un, dûment transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le [...].

Article 13. – L'État belge déclare avoir pris connaissance des servitudes stipulées dans les trois actes suivants, les deux premiers reçus par le notaire [...], le [...], le troisième par le notaire [...] le [...].

L'État belge est subrogé à l'égard de la venderesse, dans tous ses droits et obligations résultat du cahier des charges arrêté par le Conseil Communal de Ville de Bruxelles en sa séance du deux mai mil neuf cent vingt-sept approuvé par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant le premier juin mil neuf cent vingt-sept et dont une ampliation est restée annexée à un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire [...] à Bruxelles le vingt-deux mai mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre août mil neuf cent vingt-huit, [...]. »

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore. Le vendeur décline également toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Compte tenu de la valeur patrimoniale du bien, et dans la mesure où cela peut concorder avec le projet que l'acquéreur envisage et avec la destination que celui-ci entend donner au bien, la

Communauté Française l'invite à organiser un accès du public au bien, soit de manière permanente, soit de manière ponctuelle et régulière (par exemple, lors des Journées du patrimoine).

15. Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur. Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

16. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

17. Panneaux photovoltaïques

Le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

18. Sanctions en cas de non-respect des engagements

Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#) par exploit d'huissier ou lettre recommandée, dans laquelle il peut demander d'exécuter son obligation.

Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il a fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la [résolution de la vente](#) de la vente entraîne des conséquences fiscales. Seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais (extra)judiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Intérêts de retard

Si l'**acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, [de plein droit](#) et sans mise en demeure.

Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, [de plein droit](#) et sans [mise en demeure](#).

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

19. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du [DIU](#) qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé, à savoir des travaux de restauration des toitures et des terrasses réalisés en 2017-2018. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

Citerne à mazout - chauffage

Selon les informations reçues, il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien de citerne à mazout (sous réserve de ce qui suit). Le chauffage est au gaz.

Une citerne à mazout d'une contenance de 4.500 litres a été nettoyée, degazée, vidangée et évacuée en septembre 2020. Trois autres citernes à mazout, de 1.000 litres chacune, sont présentes dans le bien mais sont hors service.

20. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Pas d'application.

21. Informations sur la situation urbanistiques

21.1. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu. Dans leur propre intérêt, les candidats-acquéreurs sont informés de la possibilité de recueillir eux-mêmes tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, [Brugis](#), etc.)

Les candidats-acquéreurs sont avertis que certains actes et travaux (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**. **L'acquéreur est par ailleurs informé qu'il peut contacter la Direction du Patrimoine Culturel (Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles ; 02 432 83 00) afin d'obtenir un avis sur l'affectation qu'il entend donner au bien.**



Ce sont les actes et travaux visés à l'article [98, § 1^{er}, du CoBAT](#).

Le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

21.2. Descriptif sommaire

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le vendeur a établi un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits.

21.3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu **sont conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé **à l'exception du procès-verbal du 24 août 2007 et du procès-verbal du 3 octobre 2024 dont question ci-après ;**

- le bien vendu est de fait actuellement affecté à usage de **bâtiment scolaire et jardin** tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

21.4. Demande de renseignements urbanistiques

La lettre adressée par la Ville de Bruxelles le 14 février 2024, stipule littéralement ce qui suit :

Parcelle 242 M5 (jardin) :

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
 - **En bordure d'un espace structurant**
 - **En zone de servitude au pourtour des bois et forêts**

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
 - * Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- **Les prescriptions du règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas du quartier du Solbosch, approuvé par le Conseil Communal du 02/05/1927 ;**
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- **Le bien est classé par arrêté du 16/03/1995**
- **Le bien est situé en zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- **La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

- **Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;**
- **Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;**
- **Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;**
- **En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;**
- **En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;**
- **En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;**

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
F65/2002	1) Installations de combustion (260 kW)	Délivré	08/05/2002	
CL3/3/2002/203697	2) Dépôts de liquides inflammable (4500 l + 3.000 l)			

- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 39761	Construction de deux villas	Délivré	06/03/1930
TP 39764	Modifier les façades	Délivré	02/06/1930
TP 39762	Etablir un grillage de clôture	Délivré	16/11/1931
TP 39763	Etablir un grillage vers l'avenue Victoria	Délivré	30/03/1932
TP 82418	Placer un panneau pour signaler une exposition	Délivré	17/12/1971
		Jusqu'au	31/01/1972
INFO_F1015/2014	Restaurer et rénover les toitures et terrasses de l'hôtel de Bodt .	Délivré (périmé)	25/11/2014
INFO_F463/2017	Restaurer et rénover des toitures et terrasses de l'Hôtel de Bodt.	Délivré	11/04/2017

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession le bien est composé comme suit :

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Pour la parcelle cadastrale n° 242M5	Ensemble de la parcelle		1	Terrain (jardin)

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition

des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

- La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-durbanisme>, dûment complété, par mail archives-archief@brucity.be. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance. »

Parcelle 242 S5 (bâtiment) :

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;
- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- **Les prescriptions du règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas du quartier du Solbosch, approuvé par le Conseil Communal du 02/05/1927 ;**
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- **Le bien est classé par arrêté du 16/03/1995 ;**
- **Le bien est situé en zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- **Le bien n'est pas situé le long d'une voirie ;**

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : <https://environnement.brussels/> ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
F65/2002 CL3/3/2002/203697	3) Installations de combustion (260 kW) 4) Dépôts de liquides inflammable (4500 l + 3.000 l)	Délivré	08/05/2002	

- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 39761	Construction de deux villas	Délivré	06/03/1930
TP 39764	Modifier les façades	Délivré	02/06/1930
TP 39762	Etablir un grillage de clôture	Délivré	16/11/1931
TP 39763	Etablir un grillage vers l'avenue Victoria	Délivré	30/03/1932
TP 82418	Placer un panneau pour signaler une exposition	Délivré	17/12/1971
		Jusqu'au	31/01/1972

INFO_F1015/2014	Restaurer et rénover les toitures et terrasses de l'hôtel de Bodt .	Délivré (périmé)	25/11/2014
INFO_F463/2017	Restaurer et rénover des toitures et terrasses de l'Hôtel de Bodt.	Délivré	11/04/2017

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Selon la documentation en notre possession le bien est composé comme suit :

Dénomination	Localisation	Destination	Nbre	Commentaire
Bâtiment principal	Ensemble du bâtiment	Équipement		Bâtiment scolaire

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- (1) Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (BR/124/07) dressé le 24/08/2007 par l'AATL ayant pour objet :

Ai constaté :

des actes constitutifs d'infractions telles que visées à l'article 300,1° et 5°, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 (MB 26 mai 2004),

Sanctionnées par l'article 306 du même Code.

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la CELLULE CONTROLE : urb.control@brucity.be.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

- La consultation d'archives a lieu **exclusivement sur rendez-vous**. Pour ce faire, veuillez retourner le formulaire téléchargeable à l'adresse suivante <https://www.bruxelles.be/consulter-les-archives-permis-certificat-urbanisme>, dûment complété, par mail archives-archief@brucity.be. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance. »

Le notaire rédacteur des présentes conditions de vente attire spécialement l'attention sur le constat d'infraction repris dans les renseignements urbanistiques délivrés par la commune et sur le procès-verbal de constat d'infraction du 24 août 2007. Ce procès-verbal, dont une copie est fournie aux candidats-acquéreurs, liste les actes ou travaux irréguliers suivants :

Description des actes ou travaux :

Le 25 juillet 2007, je constatais la présence en façade latérale de l'immeuble de châssis d'origine de l'immeuble démontés. Je constatais également l'installation récente en façade arrière de deux châssis dans les larges baies des n°27 et 29.

Un rendez-vous et une visite effectuée ce 23 août 2007 avec les représentants de la Direction des Bâtiments scolaires de la Communauté française, en compagnie de mon collègue architecte, Monsieur [REDACTÉ], m'ont permis de relever plusieurs modifications survenues depuis la protection de l'immeuble le 28 octobre 1993 :

1. Installation de châssis gris datant de 1996, 2005 et 2006
2. Installation de châssis aluminium brillant estimés à 1995
3. Installation d'au moins un châssis en PVC, estimé à 1996
4. Installation d'une porte de garage portant datée 1996 et modification du volume intérieur de ce sous-sol

Ces modifications altèrent l'esthétique générale du bâtiment et l'intérêt architectural qui ont suscité sa protection dès octobre 1993. Ces interventions n'ont pas fait l'objet d'autorisation ni de permis d'urbanisme unique.

En outre, un second procès-verbal d'infraction a été dressé par Bruxelles Urbanisme et Patrimoine le 3 octobre 2024, dont une copie est fournie aux candidats-acquéreurs.

Il en ressort que des infractions urbanistiques existent, lesquelles devront être régularisées par l'acquéreur et que le constat d'infraction devra être levé, à ses frais, sans que ne puissent être engagées ni la responsabilité des vendeurs, ni celle du notaire.

Ni le vendeur ni le notaire ne prennent d'engagement quant à la possibilité de faire effectivement régulariser lesdites infractions.

L'acquéreur aura été parfaitement informé des infractions urbanistiques grevant le bien et il en fera son affaire personnelle.

Dûment informé par le notaire sur les conséquences civiles et pénales des infractions urbanistiques, et sur le fait que le maintien d'une infraction est constitutif d'une infraction urbanistique en soi, et est imprescriptible, l'acquéreur déclarera dans le compromis de vente faire son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien, à ses frais et sous sa responsabilité, et sans aucun recours contre le vendeur ni le notaire. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT (permis d'urbanisme de régularisation simplifié).

22. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation.
Plus d'informations, sur la [cartographie de Bruxelles-Environnement](#)

23. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement **à l'exception de ce qui suit** ; Plus d'informations sur [Patrimoine Bruxelles](#)
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien (bâtiment) **est repris à l'inventaire du patrimoine architectural** (<https://monument.heritage.brussels/fr/buildings/16123>) **et fait l'objet d'un classement en tant que monument** (« Hôtel de Bodt », numéro du dossier 2043-0299), en vertu de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mars 1995 portant classement comme monument de **la totalité** du double hôtel de Bodt, y compris les bornes de pierre bleue à front de l'avenue et les ferronneries attenante de l'immeuble sis 27-29 à Avenue Franklin Roosevelt à Bruxelles.

L'attention des candidats-acquéreurs est attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://klim-cicc.be/information> 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, et de prendre tous ses renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

24. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie que l'administration communale ne lui a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

25. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal ou conventionnel.

26. Permis d'environnement et gestion des sols

26.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien 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.

26.2. Gestion des sols pollués

En ce qui concerne la parcelle 242M5 (jardin)

Les candidats-acquéreurs sont informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **10 octobre 2024**, qui mentionne ce qui suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21822_R_0242_M_005_00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle.
Classe de sensibilité ⁴	Zone particulière

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).
OBLIGATIONS		
<p>Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, <u>certains faits</u> générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p> <p>La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):</p>		

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant ENSAV La Cambre;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursoil>.

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

Bruxelles Environnement ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Études et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00056/2017)	03/10/2017	04/10/2017	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00056/2017)	02/08/2024	08/08/2024	Pas de nouvelle pollution détectée dans l'étude actuelle, mais confirmation d'une pollution constatée dans une ancienne étude

Autre motif d'inscription

Motif	Pollution avérée : Incident
-------	-----------------------------

Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	---

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu

d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

En ce qui concerne la parcelle 242S5 (bâtiment)

Les candidats-acquéreurs sont informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du **10 octobre 2024**, qui mentionne ce qui suit : «

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21822_R_0242_S_005_00
Adresse(s)	Avenue Franklin Roosevelt 27, 1050 Bruxelles Avenue Franklin Roosevelt 29, 1050 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	Zone particulière

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	4	Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement
SOUSCATEGORIE	4A	Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).

OBLIGATIONS

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant JOGNAS sprl ;
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateurso/>.

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Activités à risque

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

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Debodt Robert	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1932	1947	NOVA-PROV20308

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00056/2017)	03/10/2017	04/10/2017	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00056/2017)	02/08/2024	08/08/2024	Pollution détectée, confirmation d'une pollution constatée dans une ancienne étude

Autre motif d'inscription

Motif	Pollution avérée : Incident
-------	-----------------------------

Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	---

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Une étude de reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en date du 2 août 2024 et déclarée conforme par Bruxelles Environnement en date du 8 août 2024. Une étude détaillée et une étude de risque sont actuellement en cours.

Condition suspensive

Le compromis de vente sera signé sous la condition suspensive de l'obtention auprès de Bruxelles Environnement, pour chacune des parcelles vendues, d'une attestation du sol reprenant les biens en catégorie 1, 2 ou 3, ou d'une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol avant toute aliénation de droits réels. Il est entendu que le délai maximum de réalisation de la condition suspensive sera fixé dans le compromis de vente d'un commun accord des parties, sans pouvoir être inférieur à six (6) mois à compter de la signature du compromis.

À défaut de réalisation de la condition suspensive dans le délai précité, la vente sera alors considérée comme inexistante et l'acquéreur récupère la garantie payée. L'acquéreur et le vendeur pourront convenir ensemble de prolonger le délai fixé.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol.

27. Primes

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune, ainsi que de l'existence de subventions pour les travaux de conservation aux biens classés (pour plus d'informations à ce sujet, contactez le Service Public Régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine ou consulter le site patrimoine.brussels).

FISCALITÉ

28. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

La vente sera entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#).

*

**