

ER	Percepteur	Bureau	Droit
Droit d'écriture	Fédéral		50,00 €
Enregistrement de l'Acte	Fédéral / VLABEL	Bruxelles II	57.500,00 €
Enregistrement des Annexes	Fédéral		100, 00 €

2017/0252

Bruno le Maire et Tanguy le Maire, Notaires associés

Société civile à forme de sprl
 Numéro d'entreprises 0870.912.025
 Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

ACTE DE BASE MODIFICATIF - VENTE REGION BRUXELLES-CAPITALE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
 Le onze avril

Devant Nous, Maître Tanguy le MAIRE, Notaire associé à la résidence de Bruxelles, à l'intervention de Maître Thibaut MURET, Notaire associé à la résidence de Schaerbeek.

TITRE I.- ACTE DE BASE MODIFICATIF

A COMPARU PREALABLEMENT A LA VENTE DES BIENS OBJET DE LA VENTE CONTENUE AU PRESENT ACTE:

L'Association des copropriétaires du Site de l'Ancienne Ecole des Vétérinaires de Cureghem, bâtiment « ANATOMIE » (Lot 1.11), dont le siège social est établi à 1070 Anderlecht, Rue des Vétérinaires 41-47, numéro d'entreprise 0876-408-163, dont les statuts ont été établis aux termes d'un acte de base dressé par le notaire Robert LANGHENDRIES, à Uccle en date du 20 septembre 2005 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles en date du 30 septembre suivant, sous la référence 49-T-30/09/2005-11895.

Ici représentée par son Syndic, la SPRL NOUVEAUX ETABLISSEMENTS DELCHEVALERIE IMMOBILIER, ayant son siège social à 1082 Bruxelles, Rue Kasterlinden 11/2. Société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0891.204.623, nommé à cette fonction en vertu d'un procès verbal d'assemblée générale daté du 22 mars 2017, ici représentée par Monsieur Nicolas HENRY, agissant conformément aux statuts, en qualité de gérant, dont les pouvoirs, attribués aux termes de l'Assemblée Générale du 14 décembre 2009, ont été publiés à l'Annexe du Moniteur Belge du 8 janvier 2001 sous le numéro 0003989, lequel syndic expose ce qui suit:

I. Exposé préalable

En date du 22 mars 2017, l'Assemblée générale de l'Association des copropriétaires prénommée, après avoir constaté la validité de l'assemblée générale, a autorisé à l'unanimité des voix la modification d'acte de base sollicitée par les vendeurs aux présentes en ces termes:

« (...)Détacher les caves n°9 et n°4 des appartements n°9 et n°4 auxquels elles sont liées juridiquement.

En suite de cette autorisation, rattacher la cave n°9 à l'appartement n°4 qui lui est contigu, et rattacher la cave n°4 à l'appartement n°9.

Autoriser les modifications sub 1) et 2) sans modification des millièmes, les millièmes des appartements restant inchangés.

Autoriser M. Carette à mandater le notaire de son choix afin de modifier l'acte de base du bâtiment Anatomie, M. Carette s'engageant à en supporter les frais.

Donner procuration au syndic de la copropriété pour représenter celle-ci lors de la signature de l'acte authentique modifiant l'acte de base du bâtiment Anatomie »

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale restera **ci-annexée**.

II: MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE

En conséquence, et en exécution du mandat lui conféré aux termes procès-verbal de l'assemblée générale dont question ci-avant, le syndic prénommé requiert les notaires soussignés d'acter ce qui suit :

- 1) les caves n°9 et n°4 sont détachées des appartements n°9 et n°4 auxquels elles sont liées juridiquement ;
- 2) ensuite de quoi la cave n°9 est rattachée à l'appartement n°4 qui lui est contigu, et la cave n°4 est rattachée à l'appartement n°9.
- 3) le détachement et le rattachement des caves 4 et 9 est effectué sans modification des millièmes ;
- 4) En conséquence de quoi, suite à ces opérations, et à compter de ce jour :

- 1) Le descriptif du lot 4, objet du présent acte, sera le suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT - Cinquième division

Dans un site immobilier dénommé « **L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem** », sis à front de la rue des **Vétérinaires numéros 41-47**, et joignant à l'arrière la rue Docteur Kuborn, sur et avec terrain cadastré selon titre section C numéro 326/H/2/partie, et actuellement numéro 326/Y/2 pour trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca) :

Composé d'un ensemble de lots dénommés « 1.1 », « 1.2 », « 1.3 », « 1.4 », « 1.5 », « 1.6 », « 1.7 », « 1.8 », « 1.9 », « 1.10 », « 1.11 », « 1.12 », « 1.13 », « 1.14 », « 1.16 », « 1.17 » et « 1.18 », d'une contenance totale, d'après mesurage ci-après invoqué, de trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca).

Tels que ces divers lots sont décrits et figurés sous teintes diverses et sous liseré jaune au plan de division numéro « 1.d » établi le vingt-deux mars deux mille quatre par la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes Degraux », à Uccle, rue de Verrewinkel numéro 5b, représenté par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier, lequel plan est resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Langhendries, à Uccle, le vingt-trois avril deux mille quatre :

Dans le lot dénommé "lot 1.11", figurant sous teinte orange au plan susvanté, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le terrain d'une contenance selon mesurage ci-après indiqué de treize ares quatre-vingt-quatre centiares (13a 84ca), comprenant les « bâtiments 12 et 13 » dénommés « **ANATOMIE** » et toutes autres constructions y érigées ou à ériger ;

- en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent trente-quatre / quinze mille sept cent huitièmes (1.534/15.708ièmes) dans les parties communes :

Le LOT QUATRE, étant un loft dénommé « LOGEMENT-DUPLEX 4 », sis au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, côté arrière droit en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral droit, repris sous teinte brune au plan annexé à l'acte de vente reçu le 14 décembre 2005 par le notaire Robert Langhendries, à Uccle et le notaire

Stephan Borremans, à Schaerbeek, et dont question ci-après dans l'origine de propriété, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol : **la cave numéro 9** actuellement aménagée en salle de bains laquelle faisait à l'origine partie selon acte de base du LOT NEUF ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cents /mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (200/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé C 326 Y 2 P 0210

2) **L'origine de propriété du lot 4** sera la suivante :

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

3) Le descriptif du lot 9, sera le suivant :

COMMUNE D'ANDERLECHT - Cinquième division

Dans un site immobilier dénommé « **L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem** », sis à front de la rue des Vétérinaires numéros 41-47, et joignant à l'arrière la rue Docteur Kuborn, sur et avec terrain cadastré selon titre section C numéro 326/H/2/partie, et actuellement numéro 326/Y/2 pour trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca) :

Composé d'un ensemble de lots dénommés « 1.1 », « 1.2 », « 1.3 », « 1.4 », « 1.5 », « 1.6 », « 1.7 », « 1.8 », « 1.9 », « 1.10 », « 1.11 », « 1.12 », « 1.13 », « 1.14 », « 1.16 », « 1.17 » et « 1.18 », d'une contenance totale, d'après mesurage ci-après invoqué, de trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca).

Tels que ces divers lots sont décrits et figurés sous teintes diverses et sous liseré jaune au plan de division numéro « 1.d » établi le vingt-deux mars deux mille quatre par la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes Degraux », à Uccle, rue de Verrewinkel numéro 5b, représenté par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier, lequel plan est resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Langhendries, à Uccle, le vingt-trois avril deux mille quatre :

Dans le lot dénommé "lot 1.11", figurant sous teinte orange au plan susvanté, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le terrain d'une contenance selon mesurage ci-après indiqué de treize ares quatre-vingt-quatre centiares (13a 84ca), comprenant les « bâtiments 12 et 13 » dénommés « **ANATOMIE** » et toutes autres constructions y érigées ou à ériger ;

- en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent trente-quatre / quinze mille sept cent huitièmes (1.534/15.708ièmes) dans les parties communes :

Le LOT NEUF, étant un loft dénommé « LOGEMENT 9 », sis au deuxième étage du bâtiment, côté gauche en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun central, repris sous teinte verte au plan annexé à l'acte de vente reçu le 14 décembre 2005 par le notaire Robert Langhendries, à Uccle et le notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun central et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du deuxième étage ; aux sous-sols : **la cave numéro 4,**

qui faisait antérieurement partie selon acte de base du lot QUATRE ;

- en copropriété et indivision forcée : cent onze/mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (111/ 1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : C 326 Y 2 P0209

4) L'origine de propriété du lot 9 sera la suivante :

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

III: ANTERIORITE DE LA PRESENTE MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE PAR RAPPORT A L'ALIENATION DU LOT 4 - CARACTERE ADMINISTRATIF DE LA PRESENTE MODIFICATION D'ACTE DE BASE

A toutes fins civiles, fiscales, et administratives, les comparants précisent expressément que la présente modification d'acte de base revêt un caractère purement administratif, a été effectuée antérieurement à la vente constatée dans le présent acte notarié, et que cette modification du descriptif n'entraîne **aucune**



modification des droits détenus par les propriétaires des lots 4 et 9, et des caves initialement rattachées à ces lots ;

En conséquence de quoi, chaque comparant pour ce qui le concerne requiert Monsieur le Conservateur des hypothèques de transcrire les opérations reprises au présent acte dans l'ordre suivant:

- I. transcription de la modification de l'acte de base
- II. transcription de la vente du lot 4 tel que décrit à l'acte de base modificatif;

Frais

Tous les frais résultant de la présente modification de l'acte de base seront payés et supportés par les vendeurs aux présentes, tous prénommés.

TITRE II.- VENTE

Par suite de ce qui précède au titre I,

ONT COMPARU :

[Redacted names and addresses of the parties]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Comparants de première part, ci-après dénommés "le vendeur".

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Comparants de seconde part, ci-après dénommés
"l'acquéreur" ou « les acquéreurs »

Accroissement

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

Lesquels comparants nous ont requis d'acter dans la forme authentique la convention suivante directement intervenue entre eux :

VENTE

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui accepte, les biens immeubles suivants:

COMMUNE D'ANDERLECHT - Cinquième division

Dans un site immobilier dénommé « **L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem** », sis à front de la rue des **Vétérinaires numéros 41-47**, et joignant à l'arrière la rue Docteur Kuborn, sur et avec terrain cadastré selon titre section C numéro 326/H/2/partie, et actuellement numéro 326/Y/2 pour trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca) :

Composé d'un ensemble de lots dénommés « 1.1 », « 1.2 », « 1.3 », « 1.4 », « 1.5 », « 1.6 », « 1.7 », « 1.8 », « 1.9 », « 1.10 », « 1.11 », « 1.12 », « 1.13 », « 1.14 », « 1.16 », « 1.17 » et « 1.18 », d'une contenance totale, d'après mesurage ci-après invoqué, de trois hectares dix-huit ares quatorze centiares (3ha 18a 14ca).

Tels que ces divers lots sont décrits et figurés sous teintes diverses et sous liseré jaune au plan de division numéro « 1.d » établi le vingt-deux mars deux mille quatre par la société privée à responsabilité limitée « Bureau d'Etudes Degraux », à Uccle, rue de Verrewinkel numéro 5b, représenté par Monsieur Degraux, géomètre-expert immobilier, lequel plan est resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire Langhendries, à Uccle, le vingt-trois avril deux mille quatre :

Dans le lot dénommé "lot 1.11", figurant sous teinte orange au plan susvanté, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le terrain d'une contenance selon mesurage ci-après indiqué de treize ares quatre-vingt-quatre centiares (13a 84ca), comprenant les « bâtiments 12 et 13 » dénommés « **ANATOMIE** » et toutes autres constructions y érigées ou à ériger ;

- en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent trente-quatre / quinze mille sept cent huitièmes (1.534/15.708ièmes) dans les parties communes :

Le LOT QUATRE, étant un loft dénommé « LOGEMENT-DUPLEX 4 », sis au rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment, côté arrière droit en le regardant depuis la façade avant, avec son entrée par le hall commun latéral droit, repris sous teinte brune au plan annexé à l'acte de vente reçu le 14 décembre 2005 par le notaire Robert Langhendries, à Uccle et le notaire

Stephan Borremans, à Schaerbeek, et dont question ci-après dans l'origine de propriété, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'entrée du loft auquel on accède par le hall commun latéral et ouvrant sur l'espace à l'état brut à aménager au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol : **la cave numéro 9** actuellement aménagée en salle de bains laquelle faisait à l'origine partie selon acte de base du LOT NEUF ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cents /mille quatre cent quatre-vingt-neuvièmes (200/1.489èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Identifiant parcellaire C 326 Y 2 P 0210

Telles que ces parties privatives et communes du Bâtiment « ANATOMIE » se trouvent plus amplement décrites à l'acte de base avec plans et règlement de copropriété reçu par le notaire Robert Langhendries, à Uccle, en date du vingt septembre deux mille cinq, transcrit le trente septembre suivant au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 49-T-30.09.2005-11895 et à l'acte de base modificatif dont question ci-avant.

Revenu cadastral

Le vendeur déclare que l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Mesures & Evaluations) lui a notifié par courrier daté du 24 mars 2017 que le revenu cadastral non indexé attribué au logement duplex « 4 » avec la cave « 4 » s'élève à mille cinq cent nonante-trois euros (1.593, 00 €).

L'acquéreur déclare avoir reçu ce jour une copie intégrale dudit courrier du 24 mars 2017.

Le vendeur déclare que ce revenu cadastral non indexé de mille cinq cent nonante-trois euros (1.593, 00 €) a été fixé unilatéralement par l'Administration et qu'il ignorait au moment de la signature du compromis de vente qu'une telle procédure de révision du revenu cadastral était en cours. Le vendeur déclare que cette procédure n'a pas été diligentée à son initiative.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés que s'il conteste le nouveau revenu cadastral ainsi fixé par l'Administration, il peut introduire une réclamation. Cette réclamation doit :

.être présentée par lettre recommandées à la poste ;

.être introduite dans un délai de deux mois à partir de la date de la notification, soit au plus tard le 24 mai 2017 ;

.être adressée au titulaire de l'Antenne Mutations, à savoir Antenne Mut.211 Bruxelles /2017-DD-00229623 dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, Boulevard du Jardin Botanique, 50 boîte 396 ;

.préciser clairement le montant du revenu cadastral que le propriétaire propose en lieu et place de celui attribué par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

Origine de propriété

L'origine de propriété trentenaire des biens vendus se trouve relatée ci-avant sous le titre I « Acte de base modificatif ».

□

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

Biens ne faisant pas partie de la convention

Les comparants déclarent que 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.

Déclaration des acquéreurs

Les acquéreurs déclarent faire la présente acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété dans le but d'y établir leur résidence commune.

Les acquéreurs ont été informés par les notaires soussignés qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code Civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Les acquéreurs déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code Judiciaire.

Etat des biens

L'acquéreur déclare bien connaître l'état des biens pour les avoir visités et avoir reçu toute information quant à leur situation, leur état et leur affectation.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué concernant les biens prédécrits de garantie décennale visée par les articles 1792 et 2270 du code civil.

Assurance

Le vendeur déclare que les biens vendus sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, souscrite par l'association des copropriétaires.

Occupation

Le vendeur déclare que les biens vendus sont libres d'occupation et de contenu.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente comprend une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 04 juillet 2016 dressé par l'inspecteur de l'organisme de contrôle agréé « CERTINERGIE » il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 04 juillet 2016. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a répondu qu'un dossier d'intervention ultérieure pour travaux à l'immeuble a été constitué. Il remet à l'instant ce dossier à l'acquéreur qui le reconnaît. Dont décharge.

Zones inondables à risque

En exécution de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare au vu

de la cartographie de la Région dont font partie les biens vendus que lesdits biens se trouvent dans une zone potentiellement inondable à risque d'aléa faible d'inondation.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que les biens immeubles prédécrits ne font pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'une société de crédit à caractère social, d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le vendeur déclare que les biens immeubles objet de la présente aliénation ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption visé au COBAT.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20160708-0000346771-04-4, valide jusqu'au 08 juillet 2026, et se rapportant aux biens immeubles vendus a été établi le 08 juillet 2016 par l'expert énergétique Julien Terorde. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives aux biens :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO2 : 81

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la conclusion de la vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

Urbanisme et classement

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux dont mention ci-avant, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité qu'il avait de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens 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 peut être effectué sur les biens 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.

Renseignements urbanistiques

Le notaire associé Thibaut Muret, précité, a invité l'administration communale de la situation des

biens à lui délivrer les renseignements urbanistiques les concernant.

Le 13 janvier 2017, l'administration communale a répondu textuellement ce qui suit :

« A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien

En ce qui concerne la localisation

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'intérêt régional, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Le bien est situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

A titre d'information, le bien est situé en catégorie 0 d'après l'inventaire de l'état du sol.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

-les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

-les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

-les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006

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

Les périmètres 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.

-En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

-En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

-En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien est classé conformément à : A.E. 22/2/1990 ; Ecole vétérinaire de Cureghem.

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

En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités : le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement : le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

Autres renseignements :

. pour tous renseignements complémentaires concernant 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 Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.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 ;

.Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre

B. Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate

ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

a) En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation / permis / certificat
 -demande de permis d'urbanisme n° 44951-PUM :
 Objet : demande d'avis : réhabilitation de l'ensemble du site de l'ancienne école vétérinaire
 Décision et date : délivrer le 15/06/2005

-demande de permis d'urbanisme n°47929-PUFD
 Objet : modifier l'affectation des bureaux en habitations
 Décision et date : délivrer le 07/01/2013

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

Description du bien, tel que connu par nos services :
 Bâtiment : immeuble à appartements
 Gabarit : rez + 2
 Remarque : /

b). En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite dans chacune de ses composantes :

Bâtiment : immeuble à appartements
 Localisation :
 -sous-sol
 Destination : logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)
 Nombre : /
 Commentaires : caves

-rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ième}
 Destination : logement
 Nombre : 3
 Commentaire : triplex

-1^{er} -2^{ième}

Destination : logement

Nombre : 2

-rez-1^{er}

Destination : logement

Nombre : 2

-rez-de-chaussée :

Destination : logement

Nombre : 3

-1^{er}

Destination : logement

Nombre : 1

-2^{ième}

Destination : logement

Nombre : 3

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 14.

Le bien est un appartement dénommé logement duplex 4 et situé au rez-de-chaussée ainsi qu'au sous-sol dans un immeuble à appartements repris dans la description ci-dessus.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement une copie dudit courrier de l'administration communale.

c) en ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien a fait l'objet de deux constats d'infraction, référencé n° dressé le, ayant pour objet :

I-2017/1855-PU-TR/ISA, PV. Travaux sans permis (après expiration du permis unique), dressé le 23/12/2016

I-2017/1856-PU-TR/ISA, PV. Travaux sans permis (non maintien en bon état + dépôt de véhicule), dressé le 18/12/2016.

d) en ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien : le bien ne fait l'objet d'aucune suspicion d'infraction.

C. Observations complémentaires

. 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 aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

. 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. (...) »

Expropriation - Monuments & Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, 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.

Concernant des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que **les façades et toitures de tous les bâtiments du site ont été classées par la direction des monuments et sites.**

Situation existante

Sous réserve de ce qui est mentionné ci-après, 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 les biens sont actuellement affectés à usage d'habitation et de cave et que **la cave numéro « 9 » a été affectée au placement de la salle de bains. L'acquéreur déclare être au courant de cette réalité et l'accepte telle quelle. L'acquéreur déclare qu'il fera le nécessaire pour régulariser à ses frais la situation sans recours contre le vendeur. A défaut pour l'acquéreur d'obtenir la régularisation**

urbanistique du bien, l'acquéreur s'engage à remettre le bien dans son pristin état.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, l'affectation de logement 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 aux biens, 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 les biens ci-dessus n'ont 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 et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

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.

Gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur déclare que les biens vendus n'ont, 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 les biens vendus 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).

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

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 19 décembre 2016, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue sur laquelle est érigé l'immeuble dont font partie les lots privatifs vendus.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « Catégorie zéro - parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée. »

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu en date du 20 décembre 2016 de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement les lots privatifs vendus.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'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 sur le terrain sur lequel est érigé l'immeuble dont font partie les lots privatifs vendus.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la confirmation écrite aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Code du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que les biens:

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

Citerne à mazout

L'acquéreur a été informé par les notaires de la réglementation en matière de citernes à mazout et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de toute citerne à mazout pouvant se trouver dans les biens immeubles objet des présentes.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont font partie les biens vendus de citerne à mazout commune, et que le chauffage est individuel.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE:

Les comparants déclarent que la présente vente est réalisée sous les garanties ordinaires et aux charges et conditions suivantes :

L'acquéreur aura la propriété des biens à dater de ce jour et il en aura la jouissance à dater de ce jour par la prise de possession réelle.

Il supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur lesdits biens, prorata temporis, à dater du même moment.

La quote-part à charge de l'acquéreur dans le précompte immobilier de l'année 2017, établie forfaitairement à mille trente-trois euros quatre-vingt-deux cents (1.033, 82 €), est versée à l'instant par l'acquéreur au vendeur. Dont quittance.

Les soussignés rappellent que la quote-part du précompte immobilier mentionnée au présent acte a été calculée en fonction du revenu cadastral notifié le 24 mars 2017.

Au cas où l'acquéreur contesterait ledit revenu cadastral et obtiendrait gain de cause vis-à-vis de l'Administration fiscale, le vendeur s'engage à restituer à l'acquéreur au prorata de la réduction qui est obtenue, la quote-part du précompte immobilier indûment versée, et ce dans les quinze jours à compter de la demande qui lui sera éventuellement faite par l'acquéreur.

La vente porte sur les biens prédécrits dans l'état où ils se trouvaient au jour de la conclusion du contrat de vente, sans garantie des vices apparents, ni des vices cachés, pour ces derniers, pour autant que le vendeur n'en avait pas connaissance.

Les biens sont vendus pour francs, quittes et libres de toutes charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, ainsi qu'avec toutes les mitoyennetés éventuellement attachées et, en outre, sans garantie de l'état du sol ou des constructions, ni de la contenance exprimée, dont le plus ou le moins, quel qu'il soit, même excédant un vingtième, demeurera au profit ou à la perte de l'acquéreur. Ce dernier déclare avoir du tout parfaite connaissance et ne jamais de quelque chef que ce soit, inquiéter le vendeur ni avoir recours contre lui.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison d'infractions urbanistiques éventuellement existantes commises par des propriétaires antérieurs, non constatées par les services communaux, mais

uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois l'acquéreur est 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.

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

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à tout contrat d'assurance collective contre les risques d'incendie pouvant exister relativement à l'immeuble dans lequel sont situés les biens vendus, et devra en payer les primes dès leurs plus prochaines échéances, dans la proportion prévue au règlement général de copropriété.

CONDITIONS PARTICULIÈRES :

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des stipulations contenues dans le titre de propriété du vendeur et les titres antérieurs relatifs aux biens présentement vendus.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles reprises dans l'acte de base dont question ci-après, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur les biens et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

S'il devait en exister d'autres, les comparants déclarent que l'acquéreur serait subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens présentement vendus, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Les comparants déclarent que la vente est en outre réalisée aux conditions suivantes :

L'acquéreur devra observer et respecter toutes les servitudes, clauses et conditions reprises à l'acte de base avec règlement de copropriété précité, ainsi qu'à ses éventuels actes modificatifs.

L'acquéreur reconnaît au surplus, en avoir reçu une copie ainsi que les annexes. DONT DECHARGE.

L'acquéreur est par le seul fait des présentes, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter dans tous leurs termes, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur par qui que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, relatifs aux biens vendus devront contenir la mention expresse qu'il a été donné connaissance aux intéressés dudit acte de base avec règlement de copropriété, et de ses modifications éventuelles, ainsi que des décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquels intéressés s'engageront à les respecter dans tous leurs termes.

COPROPRIETE :

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'état des finances de la copropriété en application de l'article 577-11 § 1 et 2 du Code civil, le syndic a répondu par lettres du 04 janvier 2017 et du 05 avril 2017, dont les comparants reconnaissent avoir eu copie antérieurement aux présentes, ils dispensent le Notaire de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare être, en vertu du même article 577-11§1, suffisamment informé quant aux comptes et documents de la copropriété, pour avoir reçu lesdites informations avant la signature du compromis et le solde des informations par ladite lettre du syndic du 05 avril 2017.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire sur le fait que conformément à cet article il est tenu à l'égard de la copropriété au paiement des dépenses, frais et dettes énoncés à l'article 577-11 §2.

1° Toutes les dépenses - et appels de fonds - de conservation, d'entretien, de réparation, et de réfection, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour et dont le paiement était exigible à la même date seront supportées par le vendeur. Le cout des travaux urgents dont le paiement est exigible avant cette même

date seront supportés également par le vendeur. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

Les dépenses ultérieures seront supportées par l'acquéreur.

Le vendeur supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour et l'acquéreur supportera les charges ordinaires ultérieures.

Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2° La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve est comprise dans le prix de la présente vente. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

3° Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Chaque vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile ou siège social à l'adresse susindiquée.

Chaque acquéreur déclare qu'il maintiendra sa résidence à son domicile actuel, 1000 Bruxelles, Rue Léon Lepage 3 boîte 4.

PRIX :

L [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

FRAIS:

Tous les frais, droits, taxes, amendes et honoraires, qui pourraient être dus à cause des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés exclusivement par l'acquéreur, à l'exception des frais liés à la délivrance des biens immeubles qui sont à charge du vendeur.

PROVENANCE DES FONDS :

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les comparants font élection de domicile en leur domicile ou siège social actuel ou futur.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :

Au vu des pièces officielles requises par la loi, les données d'identité des comparants sont certifiées exactes par les notaires soussignés.

LECTURE ET RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES :

Les comparants reconnaissent que le notaire détenteur de la présente minute leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations et des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En réponse à la question posée par ledit notaire, le vendeur a affirmé ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de la société anonyme « A.C.P. », laquelle a déclaré être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE436.803.371.

Le vendeur reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

ENREGISTREMENT RÉGION BRUXELLES :

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 parce qu'ils sont actuellement propriétaires d'un autre bien immeuble destiné en tout ou partie à l'habitation ;

- avoir été informés 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle

dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DÉCLARATION DES PARTIES :

Le vendeur déclare ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance des biens ou la vente de ces derniers.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes ;
- 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.

DISPOSITION FINALE - ARTICLE 9 LOI DE VENTÔSE :

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention 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.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants et le notaire ont signé, la minute restant au Notaire Tanguy le Maire.

Suivent les signatures