



Une maison d'habitation située boulevard Léopold II, numéro 79, où elle développe une façade d'après titre de 5 mètres 50 centimètres, contenant en superficie d'après titre ancien 175,40 mètres carrés, cadastrée d'après titre et extrait cadastral récent section A, numéro 182/K/3 pour une contenance d'un are soixante cinq centiares (1a65ca)

Ladite maison a été divisée et placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte de base, dressé par Maître Roger Lambert, alors Notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le 29 décembre 1998, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 14 janvier 1999, volume 10188, numéro 5

Aux termes dudit acte, la dite maison est composée de :

- I. a) *En propriété privative et exclusive :*
  - **Au niveau du sous-sol :** niveau habitable affecté en un appartement à une chambre et/ou en bureau avec trois locaux principaux et les commodités sanitaires.
  - **Au rez-de-chaussée :** niveau affecté en bureau présentant quatre locaux principaux et les commodités sanitaires.
- b) *En copropriété et indivision forcée :* 5.147/10.000èmes des parties commune en ce compris le terrain
- II. a) *En propriété privative et exclusive :*
  - **Au niveau du premier étage :** niveau à un appartement présentant trois locaux principaux et les commodités sanitaires.
- b) *En copropriété et indivision forcée :* 2.329/10.000èmes des parties commune en ce compris le terrain
- III. a) *En propriété privative et exclusive :*
  - **Au niveau du deuxième étage :** niveau à un appartement présentant deux locaux principaux et les commodités sanitaires.
- c) *En copropriété et indivision forcée :* 1.613/10.000ièmes des parties commune en ce compris le terrain
- IV. a) *En propriété privative et exclusive :*
  - **Au niveau du troisième étage sous comble :** niveau à un appartement présentant deux locaux principaux et les commodités sanitaires.
- d) *En copropriété et indivision forcée :* 911/10.000èmes des parties commune en ce compris le terrain

Revenu cadastral non indexé : le bien prédécrit sous I. : 1013 €, le bien prédécrit sous II. 570 € ; le bien prédécrit sous III. 386 € et le bien prédécrit sous IV 178 €.

Nouveaux identifiants parcellaires :

- Rez-de-chaussée : A182K3P0004
- Appartement premier étage : A182K3P0001
- Appartement 2<sup>ième</sup> étage : A182K3P0002
- Appartement 3<sup>ième</sup> étage : A182K3P0003

Egalement dénommée : « le bien vendu ».

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien prédécrit appartient à la partie vendeuse pour avoir acquis le bien prédécrit sous I. pour se l'être vu apporter en nature par Monsieur AKHEDDIQU Bagdad, prénommé, aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés dressé par Maître Roger Lambert, Notaire prénommé, le 29 décembre 1998, transcrit au cinquième

bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 14 janvier 1999, volume 10188, numéro 4 les précédents sous II., III. et IV. pour l'avoir acquis de Monsieur AKHEDDIOU Bagdad, prénommé, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Anne Michel, alors Notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le 25 septembre 2003, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques de Bruxelles sous la formalité 51-T-19/11/2003-12517.

Monsieur AKHEDDIOU Bagdad était propriétaire de l'immeuble ci-dessus, aux termes d'un acte reçu par Maître Roger Lambert, Notaire prénommé, à l'intervention de Maître Edouard Noteris, Notaire à Uccle, le 3 septembre 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 24 septembre suivant, volume 8453, numéro 1.

## **CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE.**

### TITRE.

La partie acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger de la partie venderesse d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

### SITUATION HYPOTHECAIRE.

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance d'évènement susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien et ne pas avoir consenti de mandat hypothécaire le concernant.

### CONTENANCE.

La contenance ci-avant indiquée du terrain n'est pas garantie, et toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle un/vingtième en plus ou en moins fera profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification ni indemnité.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et la partie acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

### ETAT DU BIEN – GARANTIES.

Le bien est vendu tel qu'il se trouve ce jour, bien connu de la partie acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

La partie venderesse n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que la partie acquéreur a pu elle-même constater.

La partie acquéreur sera sans recours contre la partie venderesse pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où la partie venderesse ne les connaissait pas.

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

### GARANTIE DÉCENNALE.

La partie acquéreur est purement et simplement subrogée dans tous les droits que la partie venderesse aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, la partie acquéreur sera tenue, à l'entière décharge de la partie venderesse, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

### CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES – MITOYENNETES.

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

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

La partie venderesse déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse qui résultent de son titre de propriété.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations reprises à l'acte de base et à son titre de propriété, ces dernières littéralement reproduites comme suit:

*« Le cahier des charges préalable à la vente publique étant l'acte précité reçu par le notaire Édouard Notéris, à Uccle, en date du vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-deux contient les stipulations suivantes ici littéralement reproduites.*

*« « A ce sujet, l'acte de vente reçu par le notaire Gustave Van Assche, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du seize avril mil neuf cent trente, précité stipule ce qui suit :*

*« « « Il est interdit d'établir dans le bien ci-vendu à moins d'autorisation spéciale tant de la société venderesse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de boissons, houille, chaux, et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt janvier mil huit cent soixante-trois, dus à la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.*

*« « « Cette interdiction devra être considérée comme ayant été imposée dans l'intérêt exclusif de la société venderesse, tant que nul autre puisse s'en prévaloir.*

*« « « Les acquéreurs devront se conformer, en ce qui concerne les nouvelles constructions qu'ils érigeront sur le bien vendu aux prescriptions des autorités compétentes. La superficie non bâtie ne pourra être inférieure à un cinquième de la superficie bâtie. » » »*

La partie acquéreur déclare parfaitement connaître la portée desdites conditions spéciales pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

La partie acquéreur sera subrogée aux droits et obligations en découlant pour autant qu'elles soient encore d'application et ce sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle et s'engage à les imposer à ses acquéreurs ou ayant droits éventuels.

La partie venderesse décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

**OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.**

La partie acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

A l'exception du premier étage (bien sub II), la partie acquéreur en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur des toutes les clefs en sa possession, le bien étant libre d'occupation et vide de tout mobilier.

En ce qui concerne le bien sub II, il est occupé à des conditions parfaitement connues de la partie acquéreur qui dispense expressément la partie venderesse et le Notaire soussigné de les reprendre aux présentes.

La partie acquéreur en aura la propriété et la jouissance par la perception des loyers, à compter de ce jour.

La partie acquéreur déclare avoir reçu aux présentes l'original des conventions locatives.

Les parties déclarent avoir effectué entre elles le décompte des loyers et charges du mois en cours. Dont quittance.

#### Etat des lieux

La partie venderesse déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. La partie acquéreur reconnaît avoir été informée qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

#### Garantie locative

La partie venderesse déclare qu'aucune garantie locative n'a été constituée. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge de la partie venderesse, sans intervention ni recours contre la partie acquéreur.

#### Subrogation

La partie acquéreur est subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse relatifs à l'occupation du bien et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

#### Déclarations de la partie venderesse

1. Pour la période entre la date à laquelle la convention s'est formée et ce jour, la partie venderesse déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2. La partie venderesse déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3. La partie venderesse déclare que les locataires n'ont effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soient susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité aux locataires s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par les locataires à charge pour eux de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où les locataires étaient en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, la partie venderesse s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à la partie acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par les locataires.

#### Rappel

Les comparants déclarent avoir été parfaitement informés de l'obligation pour les propriétaires de bien loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail et ce depuis le 1 janvier 2007. La partie acquéreur déclare avoir été informée des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

La partie acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

La partie venderesse déclare avoir reçu présentement de la partie acquéreur la quote-part forfaitaire de celle-ci dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, à savoir un montant de deux cent nonante-six euros vingt-neuf cents (€ 296,29). **Dont quittance.**

La partie venderesse déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés ne reste due. Si par impossible il en existait, la partie venderesse s'engage à les acquitter à première demande.

#### ASSURANCES.

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur la circonstance qu'elle supportera, dès ce jour, tous les risques du bien présentement vendu.

La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls annexes, et s'engage à maintenir son contrat en vigueur au minimum jusqu'au huitième jour suivant la signature des présentes, sans garantie toutefois quant au montant assuré. Passé ce délai, la partie acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

#### EAU – GAZ - ELECTRICITE.

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.

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

### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN.**

#### URBANISME.

1. Nonobstant le devoir d'information de la partie venderesse et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, la partie acquéreur déclare avoir été informée de la possibilité de recueillir de son côté, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

2. Ainsi qu'il résulte d'un courrier du Service Urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, en date du 23 octobre 2014, la partie venderesse déclare que :

\* le bien a subi une augmentation de volume (savoir l'ajout d'annexes arrières au sous-sol et au rez-de-chaussée) sans obtention d'un permis d'urbanisme préalable ;

\* le bien est connu à la commune comme une maison unifamiliale avec un espace bureau au rez-de-chaussée, de sorte que l'immeuble a été divisé en plusieurs lots (ainsi qu'il est dit ci-avant), sans obtention d'un permis d'urbanisme préalable, savoir en un bureau au sous-sol et rez-de-chaussée et 3 logements (un par étage).

La partie acquéreur se déclare parfaitement informée de la situation infractionnelle prédécrite au courrier de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, en date du 23 octobre 2014, notamment pour en voir reçu copie antérieurement aux présentes, et vouloir prendre le bien vendu dans son état actuel et faire, à ses frais exclusifs, son affaire personnelle de toute régularisation urbanistique, à l'entière décharge de la partie venderesse, sans intervention de celle-ci, ni recours contre elle.

L'attention de la partie acquéreur est encore attirée sur les sanctions attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes, d'exiger la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

La partie acquéreur reconnaît enfin avoir été informée sur :

1) le fait qu'il n'est pareillement pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir la régularisation de l'éventuelle infraction;

2) le fait que le maintien d'une infraction urbanistique est une infraction en soi ;

3) l'obligation corrélative dans son chef de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux ;

4) le fait qu'il lui appartiendra dès lors de prendre tout autre renseignement utile à ce propos, directement auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement du ou des notaires instrumentants, formulé à l'adresse de la partie acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, de son fait ou du fait d'un tiers, d'aucun autre acte ou travail irrégulier.

La partie venderesse ne prend aucun engagement quant à l'affectation autre qu'une habitation unifamiliale que la partie acquéreur voudrait donner au bien, cette dernière faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre la partie venderesse.

3. La partie venderesse aux présentes déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme récent laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

4. En application de l'article 275 du COBAT, l'Etude des Notaires Gérard INDEKEU & Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR a

demandé par envoi recommandé à la poste daté du 13 juillet 2015 de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, en date du 17 septembre 2015 stipule littéralement ce qui suit:

*«En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 22/07/2015, (payé le 22/07/2015) concernant le bien sis **Boulevard Léopold II 79** cadastré section A n°0182/K/3, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

**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, en zone(s) zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant,*

\* *Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) LEOPOLD II (PARTIE B) approuvé le 23/01/1992;*

\* *Au Plan Régional de Développement (PRD-DRL) : Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).*

\* *Zone d'enseigne restreinte au RRU*

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.*

**2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

*Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :*

- *Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006*
- *Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932*
- *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013*

*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](http://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 :**

*...Nihil...*

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

*...Nihil...*

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

...Nihil...

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> 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 :**

...Nihil...

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

...Nihil...

**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, Gulledelle 100, 1200 BRUXELLES ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;*

*\*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 ;*

***\*Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial,** il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :*

*-d'envoyer à l'administration communale, une déclaration urbanistique, conformément à l'ordonnance modificative du CoBAT du 8 mai 2014*

*-de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).*

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :**

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

*Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.*

- *Permis d'Urbanisme référencé PU-20974, introduit le et visant à la construction d'annexes, délivré le 29/04/1938.*
- *Permis d'Urbanisme référencé PU-36448, introduit le 19/05/2015 et visant à Le changement d'affectation d'un RDC profession libérale en logement ainsi que la régularisation de la division des étages en 2 logements, le rehaussement de la toiture, la construction d'annexes en façades arrières - DOSSIER INCOMPLET*

*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 les déclarations urbanistiques relatives aux commerces :**

*...Nihil...*

**3°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :**

*• Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU,...), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes : maison unifamiliale avec espace bureau au rez-de-chaussée*

**4°) En ce qui concerne les constats d'infraction ;**

**5°) Observations complémentaires :**

*Veillez noter que nous avons également constaté l'ajout des annexes arrière (sous-sol et rez-de-chaussée) sans l'octroi d'un permis d'urbanisme. Ceci est une infraction.*

*Une lettre a été adressée en date du 23 octobre 2014 au Bureau Toby sa concernant le nombre de logements : Nous accusons réception de votre courrier daté du 13 octobre 2014 concernant votre demande de nombre de logements conformes dans l'immeuble repris sous rubrique.*

*D'après les renseignements en notre possession (plans, acte notaire, baux de location,...), le bien est considéré comme une maison unifamiliale.*

*En effet les preuves fournies n'attestent pas de la présence effective de plusieurs logements avant le 11/01/1996 date à partir de laquelle un permis d'urbanisme était requis pour toute augmentation du nombre de logement. De plus, l'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de soulever les faits suivants :*

*Augmentation du nombre de logements : La division en plusieurs lots n'a fait l'objet d'aucune demande d'info d'après du service de l'urbanisme.*

*• Travaux de transformation d'une construction existante : Le bien a subi une augmentation de volume et ce, toujours sans l'octroi d'un permis d'urbanisme, à savoir l'ajout des annexes arrières (sous-sol et rez-de-chaussée) Nous vous informons donc qu'une demande par permis d'urbanisme est indispensable.*

*L'augmentation du nombre de logements, ainsi que la modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite dès lors l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme. Ladite demande devra être introduite, auprès du Service de l'Urbanisme de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet :*

*<http://www.ordredesarchitectes.be/fr/architectes/index.htm>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 au 02/626.10.40 ;*

*Nous vous encourageons vivement à régulariser rapidement la situation.*

*Le présent document est délivré uniquement pour la confirmation du nombre de logements, elle ne constitue pas une division du bien qui doit*

*obligatoirement être introduite par un notaire et accompagnée des plans des différents lots. Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.*

**6°) Antennes Paraboliques :**

*Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 et 3/04/2014, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008*

*Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.*

*Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.*

*Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.*

*Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.*

**7°) Vente immobilière et Infraction urbanistique ;**

*Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.*

*En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».*

*De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.*

*Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.*

*Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés à la date du 17/09/2015. »*

**EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT - EMPRISE.**

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

**IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ.**

Le partie venderesse certifie qu'aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### DROITS DE PRÉEMPTION.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel, notamment au bénéfice de l'occupant dont question ci-avant.

La partie venderesse déclare encore qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### CODE DU LOGEMENT.

Les comparants sont informés 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, la partie venderesse déclare que le bien:

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

#### GESTION DES SOLS POLLUES.

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

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 14 juillet 2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

**« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »**

La partie venderesse déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien vendu.

#### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le

propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

La partie venderesse déclare avoir réalisé, depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, des travaux tombant sous son champ d'application. En conséquence, elle remet à l'instant à la partie acquéreur qui le reconnaît le dossier d'intervention ultérieure (dossier de la façade arrière).

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

La partie venderesse déclare que le bien prédécrit comprend 3 unités d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques 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.

La partie venderesse remet présentement à l'acquéreur l'original des procès-verbaux de visite de contrôle établis par l'association sans but lucratif Bureau Technique Verbrugge en date du 14 janvier 2013, 7 octobre 2015 .

\*En ce qui concerne les appartements au 1<sup>er</sup> étage :

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

\*En ce qui concerne les appartements au sous-sol, au rez-de-chaussée, au deuxième et troisième étages :

Lesdits procès-verbaux constatent que les installations électriques ne répondent pas aux prescriptions dudit règlement.

La partie acquéreur reconnaît avoir reçu de la partie venderesse les exemplaires originaux desdits procès-verbaux.

Les parties conviennent que la partie acquéreur supportera seule sans aucun recours contre la partie venderesse les frais de mise en conformité des installations électriques et les frais des visites de contrôles ultérieures.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité des installations électriques dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus.

La partie acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, le nouvel organisme agréé désigné par l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) portant les numéros 20140429-0000225796-01-1, 20140429-00002257801-4 et 20140429-0000225777-01-6 et se rapportant au bien vendu a été établi par Me SOUSSI Karim le 29 avril 2014 (durée de maximum dix ans). Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D (pour le premier étage), D+ (pour le deuxième étage) et F (pour l'appartement sous combles)

- émissions annuelles de CO2 : 37 (pour le premier étage), 33 (pour le deuxième étage) et 68 (pour l'appartement sous combles)

La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ces certificats.

Un original de ces certificats a été remis par la partie venderesse à la partie acquéreur, qui le reconnaît.

#### CITERNE A MAZOUT.

La partie venderesse déclare qu'il n'existe dans le bien vendu aucune citerne à mazout.

### **STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES.**

#### STATUT IMMOBILIER.

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur dont question ci-avant.

Toutefois, la totalité des lots appartient à la partie venderesse qui est donc propriétaire de l'ensemble de l'immeuble.

Il en résulte que le bien vendu ne constitue actuellement pas une copropriété et qu'il n'y a pas lieu, partant, de faire application de l'article 577-11 du Code civil.

### **PRIX.**

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED] partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur,

[REDACTED] virement à ce [REDACTED] par [REDACTED] par chèque bancaire numéro 14 4943 de la Banque BNP

[REDACTED] le solde, soit deux cent cinquante-sept mille cinq cents euros (257.500 EUR) présentement par virement tiré de la comptabilité du [REDACTED] Notaire instrumentant.

**Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'exécution.**

#### ATTESTATION CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX.

Le Notaire instrumentant atteste que la partie acquéreur a payé le solde du prix et les frais au moyen d'un virement tiré du compte [REDACTED] 0017 0771 2001.

### **FRAIS.**

Les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de vente sont à charge de la partie acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui demeurent à charge de la partie venderesse.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### **DECLARATIONS FISCALES – DECLARATIONS DIVERSES.**

#### DISPOSITIONS FISCALES.

##### 1. RESTITUTION

La partie venderesse déclare que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement et qu'elle ne réunit pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

## 2. ABATTEMENT

La partie acquéreur demande l'application de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement en Région de Bruxelles-Capitale, et pour ce faire, chaque acquéreur déclare:

- que le bien présentement acquis est un bien immeuble affecté ou destiné à l'habitation ;

- qu'il ne possédait pas (seul ou avec les autres acquéreurs) tant en Belgique qu'à l'étranger au moment de la signature du compromis de vente la totalité en plein propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien objet des présentes dans les deux ans de son acquisition et à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue de cinq ans à compter de l'établissement de sa résidence principale dans le bien présentement acquis ;

- qu'il a connaissance du fait qu'il devra à cette fin se faire inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien acquis présentement ;

- que le bien se trouve en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, et que dès lors **l'abattement porte sur septante-cinq mille euros (€ 75.000,00-).**

## 3. TAXATION SUR LES PLUS-VALUES – INFORMATION

La partie venderesse déclare avoir été parfaitement informée par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

## 4. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie venderesse a déclaré :

- ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

## DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00).

## ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs susindiqués.

## CONFIRMATION ET CERTIFICATION DE L'IDENTITE.

- Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire soussigné confirme les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des

parties qui signent l'acte au vu de leur carte d'identité respective et du registre national des personnes physiques.

- Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que :

\*les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national ;

\*l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise des parties au vu des pièces requises par la loi;

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

#### **INFORMATION DU NOTAIRE INSTRUMENTANT.**

Le notaire instrumentant a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnés et en accepter l'équilibre.

#### **DECLARATIONS FINALES.**

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire

- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;

- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour;

et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

#### **CONSENTEMENT - APPROBATION GLOBALE ET FINALE.**

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

#### **ENVOI DU TITRE DE PROPRIÉTÉ.**

La partie acquéreur souhaite que son titre de propriété lui soit envoyé à l'adresse suivante :

à l'adresse actuelle de l'acquéreur.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

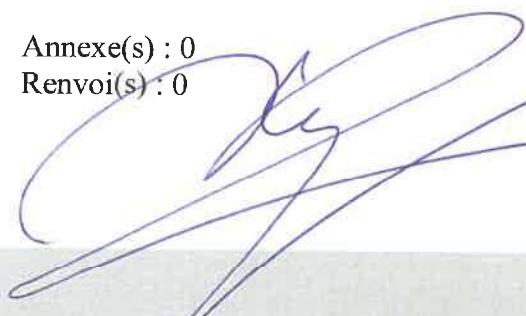
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires. La minute des présentes demeurant au Notaire Gyselinck.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME

Annexe(s) : 0

Renvoi(s) : 0




eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Jean Didier GYSELINCK à Bruxelles le 26-10-2015, répertoire 6145

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES5-AA le trente octobre deux mille quinze (30-10-2015)  
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 21419

Droits perçus: vingt-quatre mille trois cent septante cinq euros (€ 24 375,00)

Référence STIPAD: SJRZ-2015-DD-01069219

Le receveur

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Jean Didier GYSELINCK à Bruxelles le 26-10-2015, répertoire 6145

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 5  
Le trente octobre deux mille quinze (30-10-2015)

Montant: deux cent cinquante-quatre euros cinquante-trois cents (€ 254,53)

Salaire par case € 2,25

Salaire simple de € 252,28

**Total** € 254,53

Réf. : 51-T-30/10/2015-12661

Le conservateur des hypothèques

A verser sur le compte du bureau  
IBAN \* - BIC