

Rt

1 - 1000 Bruxelles

VENTE

Le cinq avril.

A Bruxelles, Rue Joseph Stevens, 7, 24^{ième} étage. En étude.

Devant Nous, I Notaire
associé à Bruxelles, détenteur de la minute, et Maître

ONT COMPARU :

B

S.

A

ic

e

)

Dont les statuts n'ont pas été changés après, selon
déclaration des parties.

est re

(

),

S,

Dénommée ci-après "le vendeur".-

Lesquels déclarent par les présentes, vendre sous la

garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de tous droits d'hypothèque, de privilège et de toutes inscriptions généralement quelconques, à:

a)

de

6

eur

du

re en

du

actera ci-

Dénommée ci-après "l'acquéreur".-

Ici présente et qui déclare accepter, pour compte propre, le bien suivant:

COMMUNE DE KOEKELBERG / 2^{ème} DIVISION - N° de commune 21492

Une maison de commerce et d'habitation située Place Eugène Simonis, 5, cadastrée selon titre de propriété et extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 67/Y/2, pour une contenance de septante centiares (70,00 ca).

Revenu cadastral non indexé : € 1.896,00

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient au vendeur pour l'avoir obtenu de
N

_____, née _____, en vertu d'un acte achat du
_____, passé devant le notaire _____,
prénommé, et le n _____ transcrit
au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles _____ e
numéro de dépôt _____

A l'origine et depuis trente années des présentes le bien
appartenait au _____ pour l'avoir
acquis de Madame _____
vertu d'un acte _____, passé devant le
notaire _____, à l'intervention du
notaire _____ autrefois _____ transcrit au troisième
bureau des hypothèques de Bruxelles le 23 janvier 1981, volume
8765, numéro 26.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges,
clauses et conditions suivantes :

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état et la situation où
il se trouvait, s'étendait et se comportait au moment où s'est
formée la convention, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité
ni diminution du prix pour vices apparents ou cachés des
constructions résultant de l'usure ou de toute autre cause à
l'exclusion d'une cause provenant d'un vice caché structurel du
bâtiment, du sol ou du sous-sol, différence entre la contenance
réelle du terrain et celle ci-dessus indiquée, cette différence
excédât-elle un/vingtième sera supportée par lui ou lui profitera
selon le cas. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre
de simple renseignement, sans aucun recours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas
affecté d'un vice caché, ne comporte pas d'amiante, n'est pas
affecté par la mérule, que le bien est en état normal de
conservation et d'entretien, compte tenu de son âge et de son
usage, et qu'il n'existe pas de vice caché affectant le bien vendu.
Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont
apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

Tous meubles meublants et objets se trouvant dans ou sur
le bien et non enlevés par le vendeur au moment de la signature de

l'acte authentique de vente seront acquis à l'acquéreur.

2. L'acquéreur en supportera toutes les mitoyennetés éventuelles et les servitudes passives s'il en existe, de quelque nature qu'elles soient et jouira de celles actives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le vendeur et sans toutefois que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

A ce sujet, il est ici fait observer que l'acte prénommé reçu par les Notaires ^e contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites:

« Dans un acte reçu par Maître Bilaut, notaire ayant résidé à Laeken le vingt deux octobre mil huit cent nonante sept textuellement ce qui suit : 'Il est interdit d'établir sur le terrain sur lequel a été érigée la maison vendue présentement ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et, en général, aucun des établissements mentionnés au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt neuf janvier mil huit cent soixante trois sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. »

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces clauses et conditions pour autant qu'elles soient encore d'application.

3. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance par la prise de possession effective à compter des présentes.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation et vide de tout mobilier. Le vendeur déclare n' avoir conclu aucun bail ni d'avoir prorogé un bail en cours ou de modifier les conditions d'occupation du bien.

4. L'acquéreur supporte les impôts afférents au bien vendu à compter des présentes, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités, restant à charge du vendeur.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur la quote-part de celui-ci dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, à savoir un montant de 1

Dont quittance.

5. Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré; il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter de la date des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien.

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

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

URBANISME

A. Le vendeur déclare :

- que l'affectation actuelle du bien est à usage de pharmacie. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il 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;

- 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 les sites ni soumis à une servitude d'alignement ;

- qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé ;

- que les actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes 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 ;

- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire soussigné a demandé le 27 janvier dernier à la Commune de Koekelberg de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 9 février 2011, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, la Commune a déclaré ce qui suit:

« **Pour le territoire où se situe le bien :**

« **a) en ce qui concerne la destination (l'affectation):**

- Le plan régional d'affectation du sol, arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capital le 3 mai

2001, situe les biens en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant.

- Le plan particulier d'affectation du sol « Quartier Léopold II – Partie I » approuvé le 3 juillet 1997 par Arrêté Gouvernement reprend le bien en zone mixte d'habitation et de commerce (rez-de-chaussée + 4 niveaux + toiture à versants) sur une profondeur 12 mètres depuis la rue et en zone d'affectation identique sur une profondeur de 6 mètres (rez-de-chaussée + toiture plate). Le restant de la parcelle est prévu en zone de cours et jardins. Le plan répertorie le bien comme bâtiment remarquable de classe 3.

- Copie des prescriptions est jointe en annexe.

« b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Il y a lieu de suivre pour l'alignement, celui décrété par arrêté royal du 28 juillet 1880.
- Il y a lieu de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme.

« c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

« d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

« e) autres renseignements :

- Le bien n'est pas repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- En date du 18 novembre 2003 le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré sous conditions le permis d'urbanisme N°7370 – PU 60.03 à Monsieur Philippe LEPERS ayant pour objet la transformation de la façade avant de l'immeuble, conformément au plan daté du 24 juin 2003.
- La place Eugène Simonis est reprise en « zone restreinte » au titre VI de Règlement Régional d'Urbanisme du 21

novembre 2006 en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

- Le bien se trouve le long d'une voirie régionale.

« Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons :

- Que cette utilisation peut être considérée comme régulière depuis au moins le 17.03.1898 pour cette maison de commerce avec rez-de chaussée commercial et 1 logement aux étages.

« Toute modification de la destination ultérieure à cette date, doit faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

« Pour rappel, depuis 01.12.1993 toute division d'un immeuble d'habitation en plusieurs logements doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les divisions réalisées avant cette date ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. »

Droits de préemption

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

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

Sécurité des Chantiers.

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires soussignés de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le vendeur déclare avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le premier mai deux mille un et remet par conséquent maintenant ce dossier à l'acquéreur, qui reconnaît l'avoir reçu.

Gestion des sols pollués (région de Bruxelles)

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 18 janvier 2011, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

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

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a dans le bien vendu aucune citerne à mazout souterraine ou de surface.

Installations électriques

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'arrêté royal relatif aux installations électriques, lequel est d'application à partir du premier juillet deux mille huit.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité 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. Par procès-verbal du dressé le 10 septembre 2010 par l'association sans but lucratif « AIB-VINCOTTE Belgium », il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour (date du procès-verbal négatif), il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu aujourd'hui l'original de cette attestation de contrôle.

Détecteurs de fumée.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (mis en location) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Bruxellois du 15 avril 2004, relatif aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, en vigueur depuis le premier juillet 2005.

Le vendeur déclare que le bien est/n'est pas pourvu de détecteur incendie. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en la matière et en fera son affaire personnelle.

PRIX - QUITTANCE

Les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

1 acompte

duquel l'acquéreur a payé antérieurement aux présentes un
montant de _____ s

Dont quittance, faisant double emploi avec toute autre
délivrée pour le même objet.

Le solde soit la somme de _____
_____ a été payé à l'instant au moyen d'
un chèque.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE
D'ENCAISSEMENT.

ORIGINE DES FONDS (Article 10bis de la loi du onze
janvier mil neuf cent nonante-trois, modifiée par la loi du dix août
mil neuf cent nonante-huit sur le Blanchiment des Capitaux).

So _____ te

DECLARATIONS PRO FISCO

1. Article 203 du code des droits d'enregistrement - Exonération.

Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits
d'enregistrement quant à la répression des dissimulations au sujet
du prix et des charges.

L'acquéreur demande l'enregistrement gratuit en vertu de
l'article 161 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et
de greffe de la présente convention et ses annexes, vue le fait
qu'elle est nécessaire à la réalisation de son objet social et dès lors
d'utilité publique. En l'espèce le bien prédécrit permettra la
création d'une nouvelle entité bus consacrée à la prise et remise de
service des chauffeurs ainsi que la gestion de certaines lignes de
bus.

2. Taxe sur la Valeur Ajoutée. Lecture ayant été donnée des articles 62, §2 et 73 du Code de la T.V.A, le vendeur a déclaré

qu'il est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le
numéro BE 0806.031.594;

3. Taxation des plus-values.

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que la présente cession est soumise à la taxation des plus-values visée à l'article 177 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des Impôts sur les Revenus et qu'il appartient au vendeur de faire la déclaration de cette plus-value à l'administration fiscale afin de permettre à cette dernière d'établir la taxe y relative, sauf le cas où, pour le bien prédécrit, la déduction pour maison d'habitation visée à l'article 16 dudit Code peut être accordée, et ce pour toute la période comprise depuis le premier janvier de l'année dernière jusqu'à ce jour

4. Application de l'ordonnance du vingt décembre deux mille deux (Région de Bruxelles-Capitale)-Abattement

L'acquéreur déclare être exonéré du paiement des droits d'enregistrement, la présente acquisition étant faite pour cause d'utilité publique.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement quelconque.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent acte, les parties font élection de domicile dans leur siège social respectif susindiqué.

FRAIS ET HONORAIRES

Les taxes, frais et honoraires de vente du présent acte sont à charge de l'acquéreur qui s'y oblige, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, et à l'exception des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

DROITS D'ECRITURE

(Code des droits et taxes divers)

L'acquéreur demande l'exemption des droits d'écriture en vertu de l'article 21, 1^o du Code des Droits et Taxes Divers de la présente convention et ses annexes, vue le fait qu'elle est nécessaire à la réalisation de son objet social et dès lors d'utilité publique. En l'espèce le bien prédécrit permettra la création d'une nouvelle entité bus consacrée à la prise et remise de service des chauffeurs ainsi que la gestion de certaines lignes de bus.

INFORMATION DES PARTIES

Les comparants reconnaissent que les notaires soussignés ont 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.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Les Notaires soussignés certifient l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes, et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

Conformément à l'article 11 de la loi organique du Notariat, les Notaires soussignés certifient les noms, prénoms et domicile des comparants au vu de leurs cartes d'identité.

DECLARATIONS FINALES

Sur interpellation du Notaire instrumentant:

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie ou ses représentants déclarent :

- 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 et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

Le vendeur déclare être seul propriétaire du bien vendu et jouir

des provisions requis pour en disposer librement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

α Monsieur le conservateur du Bureau des Hypothèques
compétent est expressément dispensé de prendre inscription
d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription
d'une expédition des présentes.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Bruxelles.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les
parties ont signé avec Nous Notaires.

(Suivent les signatures)

Suit l'annexe

V

(sign