

et au profit des acquéreurs qui déclarent accepter la nue-propiété du bien ci-après décrit:

**DESCRIPTION DU BIEN.**

**COMMUNE D'UCCLE - deuxième division -**

1/ Dans un immeuble à appartements multiple dénommé "RESIDENCE CHARTWELL", sis avenue Winston Churchill, 165/B, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 56/02 L 76 pour dix-sept ares quatre-vingt centiares:

**L'APPARTEMENT numéro seize (16) au troisième étage du bloc 2 dans l'immeuble dénommé "RESIDENCE CHARTWELL",** comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Entrée, hall, vestiaire, water-closet, salle de bain, placard, cuisine, séjour avec petit balcon, deux chambres ; dans les sous-sols, la **CAVE numéro 29** (vingt-neuf).

En copropriété et indivision forcée :

Deux cent quatre-vingt-six/dixmillèmes (286/10.000<sup>e</sup>) des parties communes de l'immeuble dénommé "Chartwell" et du terrain

Selon extrait cadastral récent, ledit bien porte les références "BL.II A3/C16/C29"

Le revenu cadastral est de 1.457,00 €.

2/ Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "RESIDENCE CENTRALE", sis avenue Winston Churchill, 165/C, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 56/02 N 75, pour une superficie de cinquante ares vingt centiares:

**Le GARAGE numéro quarante (40),** comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée

Les seize/dixmillèmes (16/10.000<sup>e</sup>) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Selon extrait cadastral récent, ledit bien porte les références "G.SS2/40".

Le revenu cadastral est de 136,00 €.

postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

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

#### **CONDITIONS GENERALES.**

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

1. La partie acquéreuse prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera lors de l'extinction de l'usufruit de Monsieur PRESGURWIC Francis, prénommé, avec toutes les servitudes et tous les avantages qui peuvent y être attachés, sans recours de ce chef, ni pour raison de défauts ou de vices cachés ou apparents de construction.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien présentement vendu n'est grevé d'aucune servitude tant au niveau du sol qu'en sous-sol soit de son chef, soit du chef des précédents propriétaires.

2. La partie acquéreuse acquittera, à compter du jour du décès de l'usufruitier prénommé, les impôts de toute nature auxquels ledit bien sera assujetti.

3. La partie acquéreuse n'a pas de recours contre la partie venderesse du chef de la contenance indiquée, même si la différence avec la superficie réelle excède un vingtième.

4. La partie acquéreuse continuera aux lieu et place de l'usufruitier

tous contrats d'assurance contre l'incendie qui auront pu être contractés et elle en acquittera les primes à partir du jour de son entrée en jouissance.

5. Elle sera tenue d'effectuer pendant toute la durée de l'usufruit et à ses frais, toutes les réparations mises par la loi à la charge des nus propriétaires.

6. Les compteurs, canalisations et tous objets que des administrations ou des tiers justifieraient leur appartenir et qui seraient placés dans le bien présentement vendu sont réservés et ne font pas partie de la présente vente.

## **URBANISME**

### **I. CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du neuf avril deux mille quatre, le notaire instrumentant a demandé le 26 octobre 2010 à la Commune d'Uccle, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent aux biens vendus.

Dans sa réponse en date du 19 novembre 2010, la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

#### **"a) en ce qui concerne la destination :**

*Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation, en zones et sites d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement et le long d'un espace structurant. Il n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ni dans un permis de lotir. Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.*

#### **b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de constructions serait soumis :**

*Prescriptions du PRAS, du règlement régional d'urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération titre XX et de la Commune précités.*

#### **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 :**



*Justine  
Fleut*

*[Signature]*

*[Signature]*

*Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux (art 98 du COBAT du 9 avril 2004).*

*Permis d'urbanisme n° (On omet...)*

*Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement»*

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de cette réponse.

II. Les vendeurs aux présentes déclarent que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'ils n'ont pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT. 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.

III. Le Notaire instrumentant déclare également qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peut être effectué dans le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

IV. Les vendeurs déclarent en outre:

- qu'à leur connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites;

- qu'à leur connaissance, aucun recours n'a été introduit concernant la conformité des constructions avec les lois sur l'urbanisme;

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions et/ ou rénovations s'ils en ont fait ériger;

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la destination et l'affectation actuelles du bien;

- qu'ils n'ont pas introduit de demande de permis d'urbanisme;

- ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques dans le chef des propriétaires antérieurs, ni d'un litige concernant les constructions existantes lors de leur acquisition.

V. Les acquéreurs déclarent dispenser les vendeurs et le notaire instrumentant de produire un certificat d'urbanisme.

VI. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire

instrumentant des prescriptions de l'ordonnance précitée et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercé ou s'exerce une activité à risque, "une reconnaissance de l'état du sol" et le cas échéant, "une étude de risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

"La reconnaissance de l'état du sol" est réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent nonante-sept relative aux permis d'environnement.

"L'étude de risque" est réalisée par une personne agréée dans la discipline "pollution du sol".

Les vendeurs déclarent ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans "l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante", établi par l' "Institut bruxellois de Gestion de l'Environnement" et qu'ils n'ont connaissance d'aucune pollution du bien.

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l' "Institut bruxellois de Gestion de l'Environnement" peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droit.

Aux termes d'un courrier adressé par le Notaire instrumentant du **26 octobre 2010**, il a été demandé à l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) si le bien présentement vendu est inséré dans l'inventaire des sols pollués.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation de sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 10 novembre 2010 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

#### **"ATTESTATION DU SOL**

##### **1. Identification de la parcelle**

N° de commune : 21612

Section : C

N° de parcelle : 21612\_C0056\_N\_075\_02

Adresse: Avenue Winston Churchill 165C-D-E-F-G, 1180 Bruxelles

Superficie : 5075,95 m<sup>2</sup>  
Classe sensibilité : Zone d'habitat

N° de commune : 21612  
Section : C  
N° de parcelle : 21612\_C0056\_N\_076\_02  
Adresse: Avenue Winston Churchill 165, 1180 Bruxelles  
Avenue Winston Churchill 165A, 1180 Bruxelles  
Avenue Winston Churchill 165B, 1180 Bruxelles  
Superficie : 1596,53 m<sup>2</sup>  
Classe sensibilité : Zone d'habitat

## 2. Statut de la parcelle

**La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie O. Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.**

## 3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

*Identification des titulaires de droits réels (selon les informations communiquées par le service du cadastre)*

ACP Chartwell : Avenue Winston Churchill 165, 1180 Uccle.

*Activités à risque et autres événements*

*L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle*

<i>Exploitant</i>	<i>Activité à risque</i>	<i>Année Début</i>	<i>Année Exploitation</i>	<i>Année Fin</i>
<i>De Gezelle Gerardus</i>	<i>Dépôts de Liquides inflammables</i>	<i>1957</i>		<i>1987</i>
<i>Georges Waegenar</i>	<i>Dépôts de Liquides inflammables</i>			

*Événement(s) ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site :*  
*non*

*Études réalisées et leurs conclusions :*

*L'IBGE ne dispose d'aucune étude pour cette parcelle.*

*....."*

Pour le surplus on omet et se réfère au contenu de l'attestation du sol.

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de

l'IBGE le 23 novembre 2010 une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre du 23 novembre 2010 aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état 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 et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

#### Nature et titulaires des obligations

Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque (1), et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art.13§3)
- d'une découverte de pollution lors de l'excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (2) (art.13§6)
- d'un événement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art.13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

#### **4. Validité de l'attestation du sol**

**La validité de la présente attestation est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.**

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- Exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol.
  - Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution des travaux d'excavation
  - Événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol
  - Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
  - Non respect ou changement de conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B 10/3/2009).
- Cette attestation du sol abroge toute autre attestation de sol délivrée précédemment.

#### **VII. CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT**

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant de ce que le Code Bruxellois du Logement adopté par Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le dix-sept juillet deux mil trois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ledit code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que décrites en ladite ordonnance.

Particulièrement, le bailleur qui projette de mettre en location un petit logement (vingt-huit mètres carrés ou moins) ou un logement meublé doit impérativement disposer, au préalable, d'un permis de location appelé "attestation de conformité" délivré par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le bailleur non concerné par ces cas de figure demeure toutefois tenu des normes de qualité et de salubrité des lieux loués sous peine d'une amende éventuelle.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire instrumentant sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires et mobiles imposant notamment en cas de revente, d'apport en société, d'établissement d'un

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les acquéreurs font élection de domicile en leur demeure susindiquée et le vendeur, en l'étude du notaire Michel CORNELIS, soussigné.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties tel qu'il est indiqué ci-avant.

Les parties donnent par les présentes leur accord exprès au notaire soussigné, de mentionner leur numéro national au présent acte et aux documents annexes.

### **CAPACITE DES PARTIES**

Chacune des parties nous déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être sujet à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard, telle que la faillite, le règlement collectif de dettes, le placement sous administration provisoire ou autre.

### **DECLARATIONS**

Les vendeurs déclarent que:

- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de rachat;
- le revenu cadastral n'est pas à leur connaissance en instance de révision et qu'ils n'ont effectué au bien vendu aucun des travaux susceptibles d'entraîner une telle révision;
- qu'il n'existe aucun litige, procès et/ ou oppositions concernant le bien ni envers des tiers ni envers des administrations publiques;
- tout litige, procès et/ ou opposition pouvant survenir jusqu'à ce jour, sera à charge des vendeurs exclusivement, qui acceptent expressément d'en supporter les charges, coûts et conséquences.

### **DECLARATIONS FISCALES.**

#### **I. Répression d'une dissimulation sur le prix ou les charges**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, relatif à la répression des

dissimulations dans le prix et les charges indiquées dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit:

*"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."*

## **II. Taxe sur la Valeur Ajoutée**

Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de l'impôt sur la valeur ajoutée.

Les vendeurs déclarent :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas avoir cédé au cours des cinq années précédant la date du présent acte, aucun bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article huit paragraphe deux ou trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée, qui a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

## **III. Restitution des droits d'enregistrement**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 212 du Code des droits d'Enregistrement et des dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-sept, modifiée par la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-deux, en matière de restitution des droits d'enregistrement.

## **IV. PRO FISCO**

Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent évaluer la valeur locative annuelle des biens vendus en nue-propiété à *Neuf mille* — euros et le coefficient applicable en raison de l'âge de l'usufruitier est de neuf et demi (9,5).

## **V. Abattement - article 46bis du Code des droits d'enregistrement (60.000 €)**

Pas d'application.

## **VI. Perception du droit d'écriture**

Pour la perception du droit d'écriture, les parties déclarent que le présent acte est soumis au forfait de cinquante euros.

## **INFORMATION - CONSEIL**

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné 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 constaté.

**DONT ACTE.**