25

Rép. n° 34973
2010/2790-CF
Cahier des charges

BS

VANHALEWYN
PHILIPPE & QUENTIN

Notaires associés

Société civile sous forme de SPRL

KRAAINEM
avenue Dezangré, 21

R.P.M. Bruxelles
884.216.465

L'an deux mille dix
Le
A Bruxelles.
Par devant nous, Philippe Vanhalewyn, Notaire associé à Kraainem.

ONT COMPARU :

Lesquels comparants ont requis le Notaires précité de procéder à la vente publique du bien décrit ci-dessous.

Répondant à cette requête, et sur base des renseignements communiqués par les requérants, le Notaire instrumentant a dressé comme suit le cahier des charges particulier et les clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé à l'adjudication de l'immeuble ci-après décrit.

COMMUNE DE IXELLES (Septième division)

Une maison d'habitation sise rue Washington 105, cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 294/Y/2 pour une contenance d'un are vingt-cinq centiares.

Tenant ou ayant tenu outre à ladite rue.

Premier feuillet

Revenu cadastral : mil cent cinq euros (1.105 €).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur et Madame , comparants aux présentes, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur
ie
termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le Notaire Quentin Vanhalewyn, à Kraainem, le 19 mars 2008, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité numéro 51-T-09/05/2008-05511.

Monsieur et Madame en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges et conditions contenues au présent cahier spécial des charges et aux procès-verbaux d'adjudication, ainsi qu'à celles énoncées au "Cahier général

uniforme des charges et conditions des ventes publiques d'immeubles" (janvier 2010), lequel cahier des charges restera ci-annexé.

Les conditions dudit "Cahier général uniforme des charges" en seront toutefois d'application que pour autant qu'il n'y soit pas dérogé au présent cahier spécial des charges et/ou aux procès-verbaux d'adjudication.

L'adjudicataire, le command et la caution, seront de plein droit censés consentir à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges et du "Cahier général uniforme des charges".

CONDITIONS SPÉCIALES

1. **Occupation**

Le bien est libre d'occupation.

2. **Jouissance**

L'adjudicataire aura la jouissance du bien par la libre disposition à partir du paiement du prix, frais et accessoires.

L'adjudicataire n'en aura toutefois la jouissance qu'après paiement du prix, frais et accessoires.

3. **Urbanisme**

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le Notaire Vanhalewyn, soussigné, a demandé le 17 février 2010 à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 12 mars 2010, la commune a déclaré ce qui suit :

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

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) *:*

- zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

Copie des prescriptions peut être fournie sur simple demande.

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : http://www.pras.irisnet.be

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

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001) ;

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006) ;

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

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'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire)."

Pour le surplus les comparants dispensent le Notaire Vanhalewyn d'en faire ici plus ample mention, pour avoir reçu copie de ladite lettre.

Le vendeur déclare 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'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du dit Code.

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.

4. **Gestion des sols pollués**

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 26 février 2010,

Deuxième feuillet

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

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"***2. Statut de la parcelle***

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

Les informations détaillées relatives à cette parcelle n'ont pas encore pas fait l'objet d'une procédure de validation."

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 prédécrit.

5. **Installation électrique**

Les comparants déclarent que l'objet de la présente vente est 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 9 mars 2010 dressé par le Bureau Technique Verbrugghen, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle à la décharge pleine et entière du vendeur. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter du jour de l'adjudication définitive, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'adjudicataire sera tenu de communiquer son identité et la date de l'adjudication définitive à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'adjudicataire sera informé 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'adjudicataire recevra un exemplaire de ce procès-verbal.

6. **Dossier d'intervention ultérieure**

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure concernant le bien vendu, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur ledit bien, depuis le premier mai deux mille un, aucun acte rentrant dans

le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

7. **Conditions Spéciales**

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude spéciale sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autre et que son titre n'en mentionne aucune.

8. **Mise à prix**

Il n'y a pas de mise à prix.

9. **Paiement du prix**

L'adjudicataire devra payer le prix principal de son acquisition, en l'étude des Notaires associés Vanhalewyn, à Kraainem, endéans les six semaines de l'adjudication devenue définitive, et sans intérêts jusqu'à lors.

Passé ce délai, et quel que soit le motif du retard, il devra de plein droit et sans mise en demeure, sur le prix ou la partie du prix de vente restant dû, payer un intérêt de retard au taux d'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, à partir du jour de son exigibilité jusqu'au jour du paiement intégral.

10. **Frais de la vente**

A. Indépendamment du règlement du prix d'adjudication, l'adjudicataire paiera les frais suivants au notaire instrumentant moyennant quittance et ceci endéans les cinq jours ouvrables de l'adjudication définitive :

a) Le tantième suivant barème fixé par la Fédération Royale des Notaires de Belgique, et ci-après textuellement reproduit :

Troisième et dernier feuillet

Barème uniforme des frais en vente publique :

Si le prix est situé au-dessus de 1.000.000 € : 13,5 %.

à partir de :

- 500.000 € et sous 1.000.000 € : 14 %.
- 300.000 € et sous 500.000 € : 15 %.
- 200.000 € et sous 300.000 € : 15,5 %.
- 150.000 € et sous 200.000 € : 16 %.
- 100.000 € et sous 150.000 € : 17 %.
- 75.000 € et sous 100.000 € : 18 %.
- 50.000 € et sous 75.000 € : 19,5 %.
- 30.000 € et sous 50.000 € : 21,5 %.
- 20.000 € et sous 30.000 € : 23 %.
- 10.000 € et sous 20.000 € : 30 %.
- 1 € et sous 10.000 € : 35 %.

Ce tantième est à calculer sur le prix d'adjudication exclusivement et couvre les droits d'enregistrement (et éventuellement la Taxe sur la Valeur Ajoutée), les honoraires et les frais légaux du cahier des charges et des procès-verbaux d'adjudication.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition portant exemption, réduction ou augmentation des droits fiscaux, le tantième à payer pour les frais sera modifié conformément à cette disposition.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale, sont exclusivement à charge de l'adjudicataire concerné.

Toutefois, le montant le plus élevé des frais d'une tranche constitue le minimum des frais de la tranche précédente.

b) L'adjudicataire paiera en outre, le cas échéant, les frais éventuels de cautionnement et d'élection de command.

Délai

L'adjudicataire paiera les frais endéans les cinq jours de l'adjudication définitive.

Passé le délai de paiement dont question ci-dessus, l'adjudicataire devra de plein droit et sans mise en demeure payer un intérêt au taux d'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, à partir de l'exigibilité des sommes jusqu'à la date du paiement.

B. La partie venderesse sera chargée de tous les frais de la vente, autres que ceux repris ci-dessus.

11. **Mode de la vente**

Date et lieu

La séance de l'adjudication est fixée au 18 mars 2010 à 14 heures 30 minutes, à la Maison des Notaires à Bruxelles, rue de la Montagne, 30-34.

Publicité

La publicité préalablement à la vente sera faite comme suit :

- par annonces, qui seront publiés trois fois dans le Vlan et les Ventes Notariales, une fois dans Immo-Transit et une fois dans The Bulletin (en anglais) ainsi que sur le site internet www.immoweb.be ;

- par quinze affiches bilingues, qui seront placardées et qui sont destinées aux amateurs.

La publicité relativement à la faculté de surenchère éventuelle se fera conformément l'article 1593 du Code Judiciaire, endéans les cinq jours par une seule annonce dans les mêmes journaux et par quinze affiches bilingues.

La publicité relative à une éventuelle séance après surenchère se fera de la même manière que pour la faculté de surenchère.

Faculté de surenchère

L'adjudication se fera sous la condition suspensive d'absence de surenchère, ainsi qu'il est dit aux articles 1193, 1592 et 1594 du Code Judiciaire et comme stipulé du "Cahier

général uniforme des charges" susvanté.

Toutefois, les comparants pourront décider que la dite faculté de surenchère n'est pas d'application.

LECTURE DE LA LOI

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2, et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellés par nous, Notaire, les comparants déclarent :

- ne pas avoir la qualité d'assujettis pour l'application du Code de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une association de fait ou momentanée qui serait assujettie à la dite taxe.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

1. Conformément à la loi, le notaire certifie les nom, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

2. Conformément à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant atteste les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi, à savoir, le registre national et leur numéro d'immatriculation cités ci-dessus, numéros qui sont ici mentionnés de l'accord exprès des parties.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les vendeurs déclarent faire élection de domicile en l'étude des Notaires associés Vanhalewyn Philippe & Quentin, à Kraainem.

LOI DU 5 JUILLET 1998

Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

DROIT D'ÉCRITURE

Droit de cinquante euros payé sur déclaration par le Notaire Vanhalewyn, soussigné.

PROCURATION

Désignées plus loin par le mot "mandataire".

A qui ils donnent pouvoir de pour eux et en leur nom vendre tout ou partie du bien prédécrit.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONT PROCES-VERBAL,-

Fait et passé au lieu et date que dessus.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours ouvrables, ou si tel n'est pas le cas, que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui

Approuvé la rature de
— lettre(s) nulle(s)
— chiffre(s) nul(s)
— mot(s) nul(s)
1 ligne(s) nulle(s)

concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Geregistreerd te kantoor Overijse, de .....
.....25...maart...2010
vijf bladen, geen verzendingen,
Boeks/123 blad 83 vak ..5...
Ontvangen: vijfentwintig euro
De a.a. Inspecteur

F 2010/249/0498/N