

SF/2014/3368 - Vte et ADB Modificatif / kl  
 Rép.:34416  
 Annexe(s):

**VENTE et ADB Modificatif  
 En région de Bruxelles-Capitale**

**L'AN DEUX MIL QUINZE**

**Le vingt-deux juin**

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n° 0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126, et à l'intervention de Maître Jean VAN DE PUTTE, Notaire à Schaerbeek.

**ONT COMPARU :**

**1. L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS À IXELLES ET UCCLE Chaussée de Waterloo, rue Saint-Georges, rue de Praetere et rue Emile Claus**, dite résidence RIVOLI, ayant son siège social à 1050 Ixelles, rue Emile Clause, 49, boîte 7, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0848.526.405. (liste ci-annexée)

Ici représentée conformément à l'article 577 -8 § 4, 6° du Code civil par son syndic, nommé par l'assemblée générale des copropriétaires du vingt-trois octobre deux mil douze, la société anonyme « LAMY BELGIUM », ayant son siège social à Uccle, rue Basse, 21/23, inscrite au registre à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0430.800.556. , mandat prolongé en novembre 2014.

Constituée sous la dénomination « Algemene Eigenaarsvereniging », en abrégé « U.G.P. », aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pieter DE CLEENE, à Anvers, le vingt-six mars mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du moniteur belge, le vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt-sept, sous le numéro 870422-101.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le Notaire Marc WAUTHIER, à Liège, le trente et un décembre deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur Belge, le sept janvier deux mil neuf, sous le numéro 09008103.

Elle-même représentée par un administrateur délégué,

[REDACTED]

[REDACTED] nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration de la société du vingt-deux décembre deux mil huit, confirmée par l'assemblée générale précitée du

trente et un décembre deux mil huit et reconduit par décision de l'assemblée générale du vingt-six juin deux mille quatorze, et à la fonction d'administrateur-délégué par décision du conseil d'administration qui s'en est suivi, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq août deux mille quatorze, sous la formalité 0149534.

Agissant en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence "RIVOLI" du vingt-sept novembre deux mil douze, dont une copie demeurera annexée aux présentes, ladite assemblée générale ayant valablement délibéré à la majorité requise à l'article 577 - 7, § 1er, 2°, e) du Code civil.

Ci-après qualifiée " le vendeur " ou " la copropriété ".|

[REDACTED]

Ci-après qualifiée " l'acquéreur ".

### EXPOSÉ

Les comparants exposent que la copropriété entend vendre à [REDACTED], prénommé, une conciergerie actuellement partie commune, conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires datant du vingt-sept novembre deux mil douze, qui demeurera ci-annexée.

Pour ce faire, la copropriété va :

- vendre cette partie commune,
- la privatiser,
- modifier l'acte de base conformément à cette vente et, en particulier, redistribuer les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative.

### VENTE

Le vendeur a par les présentes déclaré avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit à l'acquéreur qui accepte le bien suivant, en son nom propre :

#### COMMUNE D'UCCLE - deuxième division et COMMUNE d'IXELLES - septième division :

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Rivoli », sis à Uccle et à Ixelles, Chaussée de Waterloo, rue Saint-Georges, rue de Praetere et rue Emile Claus, cadastré sous Uccle selon titre section C numéros 46/S et 45/C/2 et actuellement selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 45/D/2, pour une

contenance de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares et sous Ixelles selon titre section B, numéro 415/C et actuellement selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 415/D, pour sept ares quatre-vingts centiares :

**Un appartement de type P, étant une ancienne conciergerie située sur la commune d'Ixelles, au niveau zéro, en face des ascenseurs A2, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée avec un water-closet menant au living dans lequel se trouve une cuisine, à droite du living, une chambre avec salle de bains, comprenant une baignoire et un lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée :

les soixante/dix mille soixantième (60/10.060èmes) de l'entité résidentielle.

Tels que ce bien figure au plan de mesurage avec procès-verbal de mesurage dressé le vingt-sept février deux mil quatorze par le géomètre-expert immobilier Jean-Luc SPINNOY, à Arsimont, lequel plan sera annexé au présent acte, après avoir été signé *ne varietur* par les parties et le notaire, mais est exempté des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, 3e alinéa, 2°, C. Enreg. et de la formalité de transcription au bureau de la conservation des hypothèques, en vertu de l'article 1, al. 4 de la loi Hypothécaire, à la demande des parties.

Ledit plan a été enregistré le trois mars deux mil quatorze dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et porte le numéro de référence **21612-10065**.

Les parties déclarent que le plan n'a pas été modifié depuis lors.

#### Modification de l'acte de base

Le bien objet de la présente vente fait partie des parties communes de la copropriété ; sa vente nécessite donc une modification de l'acte de base permettant la création d'une partie privative (initialement une conciergerie), laquelle comprendra des quotités dans les parties communes

En conséquence, l'acte de base initial reçu par les notaires Edouard NOTERIS et Philippe WETS, Notaires à Uccle, le 14 avril 1977, fera l'objet d'une modification dont question ci-après. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du projet du présent acte.

#### Origine de propriété

Le bien vendu est une partie commune de la copropriété en

[REDACTED]

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

### CONDITIONS

#### Liberté hypothécaire.

Le bien est vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Les différents créanciers hypothécaires d'un lot privatif de l'immeuble ont, par courrier dont copie a été remise à l'acquéreur, accepté que le présent acte leur soit opposable.

#### Etat-Garantie

Sous réserve des compteurs et de ce qui sera écrit ci-après, le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la convention sous seing privé de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

#### Garantie décennale

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

#### Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

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 l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et ce qui est repris aux présentes, 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.

#### Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

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

#### Urbanisme

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas 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 dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Uccle de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

Par courrier en date du 10 novembre 2014, ladite administration a répondu ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien:

a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, reprend le bien en zone d'habitation avec un liseré de noyau commercial et une surimpression « G » de galerie commerçante 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 construction serait soumis ; sont d'application:

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:

-à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois, le chaussée de Waterloo, étant une voirie régional, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80, bte 1 à 1035 Bruxelles

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

-à 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 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° 26254 délivré le 7 octobre 1970 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la démolition de 19 maisons et la construction d'un complexe résidentiel et commercial. Permis d'urbanisme n° 29155 délivré le 16 août 1983 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour des antennes d'émission FM. Permis d'urbanisme n° 34262 délivré le 25 janvier 2000 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'extension d'un appartement. Permis d'urbanisme n° 35328 délivré le 18 décembre 2001 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation et le réaménagement de la banque. Permis d'urbanisme n° 38079 délivré le 4 décembre 2007 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour un changement d'utilisation d'un commerce en bureau. Permis d'urbanisme n° 41281 en cours d'instruction pour la régularisation de la création d'une galerie d'exposition sur 2 étages en lieu et place d'un ancien commerce et d'une salle de sport. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement. Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE, Gulledele 100, 1200 BRUXELLES (voir annexe) ».

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune d'Ixelles de lui délivrer les

renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

Par courrier en date du 21 novembre 2014, ladite administration a répondu ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) :

zone d'habitation, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant (côté chaussée de Waterloo)

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante :

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. du 03/05/2001) ;
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G. du 03/06/1999) ;
- 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 n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

E. Autres renseignements :

Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme, n° 431/2012-111/47 notifié le 27 janvier 2012 pour le placement d'une enseigne perpendiculaire à la façade.

En vertu de l'article 101 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans certains cas, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou s'il n'a pas mis en oeuvre les éventuelles charges d'urbanisme imposées en application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. A la demande du bénéficiaire du permis, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. L'interruption des travaux pendant plus d'un an

entraîne la péremption du permis. En cas de projet mixte au sens du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

En vertu de l'article 102 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la validité d'un permis d'urbanisme à durée limitée prend cours à dater de sa délivrance (date de notification du permis).

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 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art.333 de Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le présent document ne dispense pas de s'informer de l'utilisation de fait du bien considérée comme régulière par notre administration.

Toute modification de l'utilisation ou de la destination de tout ou de partie d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux, ou la modification du nombre de logements d'un immeuble d'habitation devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, conformément à l'article 98 § 1<sup>er</sup> 5<sup>o</sup> du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur belge le 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004). De plus, la nature exacte d'une exploitation commerciale ou artisanale devra être approuvée préalablement par le Collège échevinal.

Les actes et travaux, accomplis devant le 1<sup>er</sup> juillet 1992, que l'article 2, 2<sup>o</sup>, G, du Titre I du Règlement Général sur les Bâtisses de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 §3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme, au 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (les lundis, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00.) ».



Les parties déclarent avoir reçu une explication de ces renseignements et déclarent en outre avoir reçu copie de la réponse des Communes.

Par lettre datée du sept août deux mil quatorze, le Notaire instrumentant a interrogé le Service Public régional de Bruxelles - Bruxelles Mobilité (administration des équipements de des déplacements). De la réponse du Service Public régional de Bruxelles - Bruxelles Mobilité en date du vingt-deux août deux mil quatorze, il est extrait ce qui suit : *« Suite à votre courrier du 07/08/2014, je vous informe que la Direction Gestion et Entretien des Voiries n'a connaissance d'aucun arrêté d'expropriation visant le bien situé à l'endroit visé »*. L'acquéreur déclare avoir reçu de ladite réponse.

Le notaire instrumentant déclare :

- en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que le bien est situé en zone d'habitation conformément au plan régional d'affectation du sol, ainsi qu'il résulte de la lettre de la Commune dont question ci-avant

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés que, suite au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire précité, toute modification de la destination de l'ensemble ou d'une partie nécessite un permis urbanistique.

Un refus d'un tel permis ne peut influencer en aucune manière cette vente puisqu'elle est définitive.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de conciergerie.

Le vendeur et l'acquéreur ont déchargé le notaire instrumentant et le notaire intervenant de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans l'ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux relative au droit de préemption ce qui est confirmé par la lettre de la Commune d'Etterbeek dont le texte est repris ci-dessus.

#### Environnement - Gestion des sols pollués

##### 1. Environnement

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 à l'exception d'un permis d'environnement portant le numéro 281614, dont l'acquéreur déclare en avoir reçu copie, 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).

## 2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement le quinze mai deux mille quinze et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Ces attestations stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0* ».

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu en date du quinze mai deux mille quinze de l'IBGE des dispenses 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 copies des attestations du sol ainsi que copies des dispenses.

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.

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur que dans ce cas, l'IBGE peut imposer que l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol et les éventuelles obligations qui en découleraient reposent sur l'association des copropriétaires.

## Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles publié au Moniteur belge le sept février deux mille un, modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mille cinq publié au Moniteur belge du vingt-sept janvier deux mille cinq.

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

L'acquéreur est informé par le vendeur qu'il lui est loisible de prendre contact avec le syndic, précité, afin d'obtenir tous renseignements utiles à ce sujet.

#### Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, et qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981, ou ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

#### **2. Procès verbal négatif**

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société ASBL ACA ayant son siège social à Roeselaere, Meensesteenweg, 338, en date du 17/06/2015. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique 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. L'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.

L'acquéreur reconnaît avoir été 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.

#### Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20121101-0000126440 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été

établi par Monsieur EL HASSOUNI Abdelhamid, le premier novembre deux mil douze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D
- émissions annuelles de CO2 : 37

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

#### Propriété - Jouissance - Occupation.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle à partir de ce jour à charge de supporter à compter du même moment tous impôts et contributions y afférents, ainsi que les charges communes dans l'immeuble dont le bien fait partie, incombant aux propriétaires.

#### Assurances.

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres, conformément aux stipulations de l'acte de base avec règlement de copropriété dont question ci-après.

#### Frais.

Tous les frais, taxes, droits et honoraires à résulter de la vente et de ses suites seront payés et supportés par l'acquéreur.

Tous les frais de l'acte de base modificatif rendus nécessaires par la présente vente seront payés et supportés par l'association des copropriétaires de la résidence " RIVOLI".

### **COPROPRIÉTÉ**

#### Acte de base

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses, charges et conditions spéciales résultant de l'acte de base avec règlement de copropriété suivant lequel a été établi le statut immobilier de l'immeuble dont fait partie le bien présentement vendu ; ainsi qu'aux stipulations de l'acte de base modificatif dont question ci-après.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des clauses et conditions insérées dans ledit acte dont il reconnaît être en possession d'une copie.

En conséquence, les termes de cet acte sont censés reproduits ici textuellement.

Le vendeur subroge l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et obligations qui en résultent en ce qui concerne le bien objet des présentes, et l'acquéreur

s'oblige en outre à respecter les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### Informations du syndic

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, la société anonyme " LAMY BELGIUM ", notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

#### Charges

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

##### **1. L'acquéreur supportera :**

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les 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. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour. Le décompte en sera établi par les soins du syndic.

3. Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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

5. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne 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.

#### Domicile après l'acte

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera à Ixelles, rue Emile Claus, 47 bte 20.

#### Droit de préemption

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

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

En application de l'article 266 du COBAT, le notaire a notifié la déclaration d'intention d'aliéner à la Régie foncière le dix-neuf mars deux mil quatorze. La régie foncière a répondu en date du dix-neuf mars deux mil quatorze que le bien objet de la présente vente n'est pas compris dans une zone de préemption.

#### Code du logement (Région de Bruxelles-Capitale)

Les parties sont informées du fait que le nouveau Code Bruxellois du Logement suivant ordonnance du 11 juillet 2013, modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003, est entré en vigueur le 28 juillet 2013, en vue de lutter contre l'insalubrité et les logements inoccupés. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du 18 juillet 2013.

Le notaire soussigné informe les parties que nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du dit Code, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 (interdiction à la location) et 10 (amende administrative) du dit Code (nuance est apportée en ce qui concerne le bail de rénovation (art.5, §2 du dit Code)).

Le vendeur déclare à cet égard :

- ne pas avoir été mis en demeure de réaliser des travaux dans le bien vendu pour non-respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des lieux loués ;
- que le bien vendu n'est pas frappé d'une interdiction à la location ni d'une amende administrative ;
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit au Code ;
- que le bien vendu n'est pas repris au registre des logements inoccupés ou déclarés inhabitables.

### PRIX ET PAIEMENT

#### Article 203

Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe conçu 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.* "

#### Païement

[REDACTED]

#### Dispense d'inscription d'office.

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

#### Taxation sur les plus-values

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé 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.

### Déclaration *pro fisco*

1°) L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

\* qu'il n'était pas, à la date de la convention d'acquisition sous seing privé, propriétaire de la totalité en pleine propriété d'une autre bien immobilier qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation, en Belgique ou à l'étranger ;

\* qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte authentique de vente ;

\* qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa/leur résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

2°) Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement par voie de restitution en application de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement et déclare ne pas pouvoir en bénéficier. Le vendeur déclaré également ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement telle que prévue par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

### **PRIVATISATION - ACTE DE BASE MODIFICATIF**

#### **PRIVATISATION**

Conformément à la décision du vingt-sept novembre mil douze, l'assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de la résidence "RIVOLI" déclare vouloir privatiser le bien vendu. Il sera désormais dans un des lots privatifs de l'immeuble.

#### **ANNEXION**

L'association des copropriétaires nous a ensuite remis le plan dressé par le géomètre-expert immobilier Jean-Luc SPINNOY, à Arsimont, le vingt-sept février deux mil quatorze et un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre-expert immobilier Jean-Luc SPINNOY, prénommé, lesquels resteront ci-annexés après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par le comparant et nous notaires, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ces plan et rapport demeureront ci-annexés sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

### **ACTE DE BASE MODIFICATIF**

#### **I. Nouvelles quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative**

Sur base du rapport ci-annexé, la copropriété requiert le notaire instrumentant d'acter que la répartition des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque



partie privative et la description du bien vendu (conciergerie) sera désormais la suivante :

**COMMUNE D'UCCLE - deuxième division et COMMUNE d'IXELLES - septième division :**

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence Rivoli », sis à Uccle et à Ixelles, Chaussée de Waterloo, rue Saint-Georges, rue de Praetere et rue Emile Claus, cadastré sous Uccle selon titre section C numéros 46/S et 45/C/2 et actuellement selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 45/D/2, pour une contenance de dix-huit ares quatre-vingt-cinq centiares et sous Ixelles selon titre section B, numéro 415/C et actuellement selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section B, numéro 415/D, pour sept ares quatre-vingts centiares et numéro 384/K pour quatre ares cinquante centiares :

**Un appartement de type P, étant une ancienne conciergerie située sur la commune d'Ixelles, au niveau zéro**, en face des ascenseurs A2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée avec un water-closet menant au living dans lequel se trouve une cuisine, à droite du living, une chambre avec salle de bains, comprenant une baignoire et un lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée :

les soixante/dix mille soixantième (60/10.060èmes) de l'entité résidentielle.

**Modifications des millièmes en suite de la privatisation de la conciergerie**

En suite de la privatisation de la conciergerie, les quotités dans les parties communes des autres lots privatifs ne sont pas modifiées. Seul le dénominateur, qui était auparavant exprimé en dixmillièmes (10.000emes) sera dorénavant exprimé en dixmille-soixantièmes (10.060emes).

**Répartitions des charges relatives à l'ascenseur**

Suite à la privatisation des biens vendus, la clef de répartition des charges électriques communes relatives à l'ascenseur entre les copropriétaires n'est pas modifiée.

**Entrée en vigueur - surplus**

Les dispositions ci-avant n'entreront en vigueur qu'à compter de ce jour.

Pour le surplus, l'acte de base demeure inchangé.

**DISPOSITIONS FINALES**

**DECLARATIONS**

1° Les parties 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 relatifs aux obligations du vendeur soumis à la législation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti mais avoir le numéro d'entreprise [REDACTED]

2° L'acquéreur déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à la date de ce jour et il s'engage à ne pas en introduire dans les 2 mois des présentes.

3° L'acquéreur autorise le notaire instrumentant à mentionner aux présentes son numéro de registre national.

4° L'acquéreur déclare que son état civil est conforme à ce qui a été précisé ci-avant.

5° Les parties déclarent qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'elles ne font pas l'objet d'une mise sous administration provisoire, qu'elles n'ont pas été déclarées en faillite non clôturée à ce jour et qu'il n'a été déposé aucune requête en réorganisation judiciaire et, de façon générale qu'elles ne sont pas dessaisies de l'administration de leurs biens.

6° En application de l'article 184bis du Code des droits de l'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

7° Le vendeur déclare qu'il n'a concédé sur le bien aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré et qu'il n'a pas conféré de mandat hypothécaire sur le bien.

#### **CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif ci-dessus indiqué.

#### **DECLARATIONS PRO FISCO**

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties,

qui le reconnaissent

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Suite à cette dernière lecture, le vendeur Nous a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la valeur Ajoutée.

**DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)**

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

**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;
- 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.

L'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

**LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant 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
-----------

Fait et passé en l'Etude, avenue Louise, 126.

A la date préindiquée.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaire, la minute restant appartenir au Notaire Gérard INDEKEU.

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME