



*Etude de M<sup>e</sup>*

*Kantoor van M<sup>ter</sup>*

*Guy Caeymaex*

*&*

*Olivier Palsterman*

*Notaires à*

*Notarissen te*

*Rue Van Orley 1 Van Orleystraat  
Bruxelles 1000 Brussel*

*Acte du / Akte van : 1<sup>er</sup> mars 2017*

*Concerne / Onderwerp .....*

*..... Vente à Bruxelles .....*

*..... rue de Livourne 60/62 .....*



Enr bxl 1: (12,5%-  
abattement 175.000)  
Transcr : BXL I  
Rép. 2170169

## VENTE A BRUXELLES - APPARTEMENT

**L'AN DEUX MIL DIX-SEPT**

**Le premier mars**

Devant Nous, Maître **Guy CAEYMAEX**, Notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Guy CAEYMAEX, Olivier PALSTERMAN & Jean-Louis VAN BOXSTAEL, Notaires associés. » ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue Van Orley 1, RPM Bruxelles 829.337.825, détenteur de la minute, à l'intervention de Maître **Caroline RAVESCHOT**, Notaire à Saint-Gilles.

### ONT COMPARU

1. Madame **VANDEN ACKER Véronique Alice Charles Renée**, née à Etterbeek le 25 juin 1970 de nationalité belge (numéro national 70.06.25-456.15 - numéro de carte d'identité 592-3518027-15), divorcée non remariée depuis, domiciliée à 1020 Bruxelles (Laeken), Avenue l'Araucaria 66

Laquelle déclare ne pas être liée à ce jour par une déclaration de cohabitation légale au sens des articles 1475 et suivants du Code Civil.

2. **La société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « Véronique VANDEN ACKER »**, ayant son siège social à 1020 Bruxelles, avenue de l'Araucaria, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0466.616.025 et immatriculée à la TVA sous le numéro BE466.616.025.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le 14 juillet 1999 publié à l'annexe au Moniteur belge du 3 août suivant sous le numéro 990803-318, dont les statuts ont été modifié aux termes d'une décision prise par l'assemblée générale extraordinaire du 7 octobre 2008, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Pierre Cottin, à Vielsalm, publié à l'annexe au Moniteur belge du 31 octobre 2008, outre différents transferts du siège social, le transfert du siège à l'adresse actuel résultant d'une décision de l'assemblée générale du 3 mars 2011, publiée à l'annexe au Moniteur belge du 18 avril suivant sous le numéro 11058431.

Ici représentée par Madame VANDEN ACKER Véronique, ci-avant plus amplement qualifiée, en sa qualité de gérante, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale qui s'est tenue immédiatement après la constitution de la société et publiée comme dit ci-dessus.

Ci-après dénommées indifféremment "le vendeur" ou « les vendeurs » qui déclarent être propriétaires du bien décrit ci-après à concurrence de un pourcent en pleine propriété pour Madame VANDEN ACKER Véronique, prénommée, et nonante-neuf pourcent en pleine propriété pour la société « Véronique VANDEN ACKER », préqualifiée.

Premier rôle

5





Le vendeur a, par les présentes, déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques à :

Monsieur **PEETERS Grégoire-Martin**, né à Uccle le 19 juillet 1989 de nationalité belge (numéro national 89.07.19-291.87 - numéro de carte d'identité 592-0511039-27), domicilié à 1050 Ixelles, Rue Faider 45 /1+2<sup>e</sup>.

Célibataire. Lequel déclare ne pas être lié à ce jour par une déclaration de cohabitation légale au sens des articles 1475 et suivants du Code Civil.

Ci-après dénommé indifféremment "l'acquéreur" ou « les acquéreurs ».

Ici présent comme dit est et acceptant **le bien suivant:**

**Ville de BRUXELLES / septième division**

Revenu cadastral : 1.105,00 euros.

Dans un immeuble à appartements multiples situé à front de la rue de Livourne où l'immeuble est côté sous les numéros 60/62, à l'angle de la rue de Florence (numéros 10 et 12), sur et avec terrain, cadastré suivant titre et extrait de la matrice cadastrale daté du 20 décembre 2016 section G numéro 61/Y/2 pour une contenance de 4 ares 23 centiares, identifiant parcellaire 0061Y2P0000 :

**L'appartement situé au 3ème étage "Florence E", connu au cadastre sous " A3/E/C3E " et comprenant suivant titre :**

a) En propriété privative et exclusive : hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, chambre, cuisine avec terrasse, living avec faux balcon et au sous-sol, **la cave numéro 3E.**

b) En copropriété et indivision forcée : quarante millièmes (40/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

**Identifiant parcellaire : 0061Y2P0015.**

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dressé par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le 20 mars 1959, transcrit, modifié par acte du même notaire le 9 juin 1959, transcrit.

Ci-après dénommé "le bien"

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : l'ensemble du mobilier garnissant l'appartement vendu à l'exception de la lampe Pipistrello. Ces biens sont estimés à quatre mille euros (€ 4.000,00) euros.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

A l'origine le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à ce jour à Monsieur DE COSTER Henri Vital Armand et son épouse Madame JACOBS Coleta pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires Frans Lambert, préqualifié, et Jean-Marie Gyselinck, à Bruxelles, en date du 21 octobre 1959, transcrit.

Les époux DE COSTER-JACOBS, prénommés, sont décédés respectivement le 12 juin 1969 et le 28 juin 1988. Leur succession a été



recueillie par leur fils Monsieur DE COSTER Armand, né à Schaerbeek le 6 juin 1922.

Monsieur DE COSTER Armand, prénommé, a vendu le bien prédécrit à Madame DEBUSSCHER Marie Anastasie Elisabeth Fernande, née à Chigwell (Grande-Bretagne) le 14 mars 1916, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien Collon-Wincelinckx, à Etterbeek, à l'intervention du notaire Gérard Debouche, à Feluy, en date du 7 septembre 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 3 octobre suivant sous les références 48-T-03/10/2006-07971.

Madame DEBUSSCHER Marie Anastasie, prénommée, est décédée intestat à Forest le 27 avril 2012. Sa succession a été recueillie par sa fille Madame ROWE (née DELLEVOET) Martine Renée, née à Uccle le 23 novembre 1948.

Madame ROWE Martine, prénommée, a vendu le bien prédécrit à Madame VANDEN ACKER Véronique et à la société « Véronique VANDEN ACKER », venderesses aux présentes, dans les proportions précitées, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier de Clippele, à Bruxelles, en date du 18 octobre 2012, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 13 novembre suivant sous les références 48-T-13/11/2012-007880.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

## **CONDITIONS GENERALES**

### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état à la signature de la convention initiale 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.

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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien a été mis en état de propreté, ce que l'acquéreur reconnaît.

Enfin, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune dégradation n'est intervenue au bien depuis la conclusion de l'accord de vente entre les parties.

### **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, le bien vendu n'a pas fait



Deuxième rôle

5



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'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents. Le titre de propriété du vendeur ne contient aucune condition spéciale

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base et l'acte de base modificatif dont question ci-dessus, 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits actes de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

#### Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun mandat hypothécaire, d'aucun litige et d'aucun droit de préemption (à l'exception des droits de préemption légaux éventuels), d'aucune option d'achat, droit de préférence ni d'aucun droit de réméré.

#### Garantie décennale – autres garanties et recours

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 et article 6 de la loi Breyne). 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie. Tous les autres droits, garanties ou recours pouvant appartenir au vendeur contre des tiers sont par ailleurs compris dans la présente vente comme accessoires de celle-ci, mais sans garantie de leur existence et étant précisé que les acquéreurs les exerceront contre les tiers sous leur responsabilité et leurs risques.

### **2. Contenance - Indications cadastrales**

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie; toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement, sans garantie de leur exactitude.

### **3. Propriété - jouissance - taxes et impôts - occupation.**

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à dater de ce jour. Il en aura la jouissance par la libre occupation à dater de ce jour à charge pour lui de payer tous les impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien, à dater de ce même jour. L'acquéreur paie à l'instant au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année



en cours qui s'élève à la somme forfaitaire de huit cent deux euros treize cents (€ 802,13). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de taxes de recouvrement restant dues ou en cours d'enrôlement et que, dans le cas contraire, elles resteraient à sa charge.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation et de contenu, ce que l'acquéreur reconnaît.

#### **4. Eau - gaz - électricité**

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs aux livraisons de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Ne font pas partie de la vente les canalisations, compteurs, tuyaux, fils et appareils qui pourraient appartenir à des régies ou à des tiers, ni les effets mobiliers qui se trouvent dans le bien vendu.

#### **4.bis Installations électriques**

Le vendeur déclare 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 29 avril 2013 dressé par Electro-Test, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 29 avril 2013. L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **4.ter Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20120628-0000097782-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Jean-Luc de Geeter le 26 juin 2012 (durée de maximum dix ans – valable jusqu'au 28 juin 2022). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO<sub>2</sub> : 59kg/m<sup>2</sup>

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat. Le vendeur remet à l'instant l'original dudit certificat à l'acquéreur.

#### **5. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

#### **5 bis. Charges communes**

##### **1. Ordinaires**

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.



Troisième rôle

4



## **2. Extraordinaires**

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 3 février 2017, 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 le 10 février 2017. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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° un état des 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° 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.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention de vente sous seing privé (établie le 1<sup>er</sup> février 2017) et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister et ce pour autant que le vendeur lui ait communiqué au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

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.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.



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.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

- que la personne ou société nommée ci-après exerce la fonction de syndic de l'immeuble :

Nom : TREVI Services

Adresse : Avenue L. Wiener 127/11

Tel : 02 675 85 85 – e-mail : [services@trevi.be](mailto:services@trevi.be)

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

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

#### **6. Urbanisme et autres prescriptions administratives**

a) L'acquéreur devra respecter tous règlements administratifs, notamment ceux de l'urbanisme, qui pourraient concerner le bien vendu; il devra s'enquérir personnellement de ces règlements auprès des autorités compétentes et s'interdit de ce chef tous recours contre le vendeur, même pour servitude de *non aedificandi*.

b) En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 ratifié par Ordonnance du 13 mai 2004, le Notaire Raveschot a demandé à la Ville de Bruxelles le 30 décembre 2016 de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Ville de Bruxelles du 6 février 2017 précise ce qui suit, ci-après textuellement reproduit:

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

**En ce qui concerne la destination :**

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :
  - en zone d'intérêt régional
  - en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (...)
- il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol
- Il n'existe pas de permis de lotir.

**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.

**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.

Quatrième rôle

4





### **Autres renseignements :**

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement
- Le bien n'est pas situé dans un site classé  
 Pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :
  - repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
  - situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé ;
  - compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier,
 veuillez vous adresser à :  
 La Commission royale des Monuments et des Sites, secrétariat de la CRMS, Tour et Taxis, avenue du Port 86 c 4<sup>ème</sup> étage/bte 405, 1000 Bruxelles (...)
- Le bien n'est pas grevé par un plan d'alignement
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation et d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.
- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public
- Le bien n'est pas situé dans :
  - Un périmètre de contrat de quartier ;
  - Un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
  - Une zone de revitalisation urbaine
  - Un périmètre de contrat de rénovation urbaine

### **En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non exhaustive);**

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
- le règlement sur les Bâtisses de la Ville de Bruxelles
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998
- le règlement communal d'urbanisme sur les fermetures des vitrines commerciales approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000
- le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963
- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (Conseil communal du 24/09/2007)
- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)



- les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012)
- l'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016)

Pour tout renseignement relatif à une éventuelle pollution des sols, prière de prendre contact avec l'I.B.G.E. (02/775.75.75)

Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél : 02/282.72.53 – Fax : 02/282.75.54)

#### **OBSERVATIONS :**

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004 (paru au Moniteur du 26 mai 2004 et entré en vigueur le 5 juin 2004).

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits de plans ou des plans approuvés, des permis de lotis non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/07/1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

#### **En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :**

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :
  - Réf : CL2/2/2000/51221 – COPROPRIETE LA FLORENCE Coprop. – Rue de Livourne 60 – dépôt de 10.000 l de mazout en 2 réservoirs non enfouis – autorisé le 08/12/1989 et valable jusqu'au 08/12/2019  
(Pour tout renseignement complémentaire veuillez vous adresser au : Service Urbanisme – Permis d'environnement  
Tél : 02/279.29.40 – Fax : 02/279.29.25  
E-mail : [urb.permisenvironnement@brucity.be](mailto:urb.permisenvironnement@brucity.be))
- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :
  - Réf. : TP 67204 Délivré le 27/10/1958  
Objet : Construction d'un immeuble à 5 étages
  - Réf. : TP 24892 Délivré le 27/10/1958  
Objet : Construire un immeuble de 5 étages avec station service

Cinquième rôle

5





**Ce permis autorise :**

- *Sous-sol : locaux de stockage – locaux techniques – locaux communs*
- *Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre (conciergerie) – 1 équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) emplacements de stationnement*
- *Du 1<sup>er</sup> au 4<sup>ème</sup> étage : 3 studios par étage – 2 appartements 1 chambre par étage – 1 appartement 2 chambres par étage*
- *5<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres – 1 appartement 3 chambres*
- *6<sup>ème</sup> étage : locaux techniques*
- *Ne disposant d'aucun élément d'information sur la nature des travaux effectués pour aboutir à la situation existante, nous attirons votre attention sur le fait que celle-ci n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au permis d'urbanisme délivré et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxelles de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.*
- *Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante et dont vous souhaitez obtenir « confirmation », nous vous invitons :*
  - *soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,*
  - *soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptible de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.*

*A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992, toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993, toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme. (...)»*

*Pour le surplus, ladite lettre a été remise à l'acquéreur.*

c) Le vendeur aux présentes 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 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.

d) Situation existante.

Le vendeur déclare garantir à l'acquéreur la conformité des actes, travaux et modifications (même de destination) qu'il a personnellement



effectués sur le bien aux 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.

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

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, et *cetera...*) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

e) En outre, le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, et qu'il ne lui en a été signifié aucun, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites.

f) Ordonnance relative à la gestion et l'assainissement des sols du 5 mars 2009 (Région de Bruxelles-Capitale) - appartement

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 23 décembre 2016 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 lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

**« 1. Identification de la parcelle**

N° de parcelle : 21807\_G\_0061\_Y\_002\_00

Adresse(s) :

Rue de Livourne 62, 1000 Bruxelles

Rue de Livourne 60, 1000 Bruxelles

Classe de sensibilité : Zone habitat

**2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE : AUCUNE : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

**g) Code bruxellois du Logement**

Les parties sont informées des dispositions du Code bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;

Sixième rôle

5





- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

h) Droit de préemption (Région de Bruxelles-Capitale)

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du 18 juillet 2002, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement vendu serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

Il ressort de la consultation du site <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> en date du 3 février 2017 que le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

**CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare qu'il remettra dans le mois des présentes le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, ce que ce dernier accepte.

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu copie, de l'acte de base avec règlement de copropriété régissant l'immeuble dont fait partie le bien prédécrit, et dont question plus haut.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant à raison du bien prédécrit; il devra se conformer en tous points aux stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, locataires, successeurs et ayants droits à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils s'engagent à le respecter en tous points, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales.

**PRIX**

Après lecture par le Notaire instrumentant de l'article 203 alinéa premier du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **deux cent septante mille euros (€ 270.000,00)**.

Lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur comme suit : antérieurement aux présentes une somme de vingt-sept mille euros (€ 27.000,00) payée par débit du compte BE61 2100 9108 9217 et le solde, soit deux cent quarante-trois mille euros (€ 243.000,00) à l'instant, par la comptabilité du notaire instrumentant.

**QUITTANCE.**

Le vendeur reconnaît la réalité des faits qui précèdent. Il reçoit le prix des mains du notaire soussigné et en donne quittance, sous réserve toutefois de l'encaissement effectif des fonds qui ont été remis au notaire sous forme de monnaie scripturale.

**CONSTATATION DU PAIEMENT**



Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la prévention du blanchiment de capitaux, le Notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit du compte bancaire portant le numéro BE61 2100 9108 9217.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à la charge exclusive de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance et d'agence qui demeurent à charge du vendeur.

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

Madame, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé par les parties de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur domicile et siège social préindiqué.

### **CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le Notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés.

Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques.

### **TAXE SUR LA PLUS-VALUE**

Les parties reconnaissent avoir reçu du Notaire instrumentant tous renseignements nécessaires sur l'application de la législation en matière de taxation de plus-value.

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellé par nous, Notaire, le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à l'exception de la société « Véronique VANDEN ACKER » qui déclare être assujéti sous le numéro BE466.616.025.

### **DECLARATIONS PRO FISCO**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention du vendeur sur les articles 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement en matière de restitution de droits d'enregistrement. Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré ne pas pouvoir en bénéficier.

### **Article 46bis: Abattement Région de Bruxelles-Capitale**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement et déclare en outre:



Septième rôle

9



- qu'il n'était pas, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

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

- 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 d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées ;

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

#### **Meubles meublants**

Les parties déclarent que la présente vente comprend également l'ensemble du mobilier garnissant l'appartement vendu à l'exception de la lampe Pipistrello et les cadres. Les parties déclarent estimer pro fisco la valeur de ces biens à quatre mille euros (€ 4.000,00) euros.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cinquante euros (€ 50,00) perçu sur déclaration du Notaire instrumentant.

#### **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 dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises;

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

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

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

**\*Insaisissabilité**

Vendeur :

• le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

Acquéreur :

• L'acquéreur déclare qu'il ne finance pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immobilier pour lequel il avait fait une déclaration d'insaisissabilité.

### **LOI PORTANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Avant de conclure, le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'article 9, §1, de la loi portant organisation du notariat, dont les alinéas 2 et 3 disposent ce qui suit :

*«Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.*

*Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.»*

Huitième et dernier  
rôle

4

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Date que dessus.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 21 février 2017 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures)





**Mention d'enregistrement****eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Guy CAEYMAEX à Brussel le 01-03-2017, répertoire 2170169

Rôle(s): 15 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 1 (AA) le six mars deux mille dix-sept (06-03-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 3480

Droits perçus: onze mille huit cent septante-cinq euros zéro eurocent (€ 11 875,00)

Le receveur

**Mention d'hypothèque****eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Guy CAEYMAEX à Brussel le 01-03-2017, répertoire 2170169

Transcrit au bureau des hypothèques de : HYP -  
BRUXELLES 1

Le six mars deux mille dix-sept (06-03-2017)

Réf. : 48-T-06/03/2017-01641

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00

Le conservateur des hypothèques

**POUR EXPEDITION CONFORME**