

DIDIER BRUSSELMANS**Notaire**A Berchem-Sainte-Agathe (1082 Bruxelles), Rue des soldats, 60.
Soc. Civ. sous forme de sprl
RPM Bruxelles 0807.151.450

Bur.Enr	BXL III
Hyp.	BXL III
Dr.Enr. BXL III	0,00€
Dr.Ecr.	50€

FDB

Vente

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.**Le vingt-deux août.**

Devant Nous, Maître **Didier BRUSSELMANS**, Notaire de résidence à Berchem-Sainte-Agathe, détenteur de la minute et Maître **Damien Hisette**, membre de « **Van Halteren, notaires associés, à 1000 Bruxelles, rue de Ligne 13** ».

ONT COMPARU :D'une part

Le Ministère de la Communauté française, Secrétariat Général, Direction Générale des infrastructures, Service Général des infrastructures scolaires de la Fédération Wallonie-Bruxelles / Communauté Française, dont le siège est établi à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Léopold II, 44, inscrite au registre des personnes sous le numéro 0316.380.940.

Ici représenté par Monsieur SMOOS Mathurin Marie, Directeur général adjoint, domicilié à Namur, rue du Bransart 111, en vertu de l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement du 9 février 1998 et d'une délégation accordée le 11 mai 2017 par Madame la Ministre SCHYNS Marie-Martine, Ministre de l'Éducation du Gouvernement de la Communauté française, Ministre en charge de la gestion des bâtiments scolaires, agissant au nom du Gouvernement de la Communauté française et dont le Cabinet est établi à la Place Surllet de Chokier, 15-17, à Bruxelles, dont une copie demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommé "**Le vendeur**".Et d'autre part

L'Association sans but lucratif « **Pouvoir Organisateur Pluriel** », en abrégé « **POP** », ayant son siège social à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue du Comte de Flandre 20, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0666.943.789.

Association constituée par l'assemblée générale du 25 novembre 2016, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 05 décembre 2016, sous le numéro 16324829.

Ici représentée, tel que prévu dans l'article 27 des statuts, par le président du conseil d'administration à savoir, Monsieur TEMPELHOF Pierre, domicilié et demeurant à 1082 Berchem-Sainte-Agathe, Avenue du Haut-Champ 35, et Madame MOENS Julie Anne Dominique, domiciliée et demeurant à 1060 Saint-Gilles, Rue Coenraets 34, nommés à cette fonction lors de

l'assemblée générale du 25 novembre 2016.

Ci-après dénommée "L'acquéreur".

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur qui accepte et déclare acquérir, le bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - 1^{ière} division

Un complexe immobilier à usage de bureaux avec conciergerie et entrepôt à usage de parkings, sur et avec terrain, l'ensemble sis avenue Jean Dubrucq 167-181 et rue François Mus 24-48, cadastré selon titre et d'après extrait de matrice cadastrale récent section F numéro 366/A/2 P0000 pour une superficie selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale de trente-six ares nonante-cinq centiares (36a 95ca).

Référence cadastrale : 21012_F_366_A_2_P0000.

Revenu cadastral non indexé : nonante-trois mille cinquante-neuf euros (93.059,00 EUR).

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 déclare avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

Ci-après dénommé « le bien ».

Origine de propriété

Le vendeur est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme « BEFIMMO », à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, le 30 septembre 2016, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 05 octobre 2016, sous la formalité 51-T-05/10/2016-11672.

La société anonyme « BEFIMMO » était propriétaire du bien pour l'avoir acquis par voie de fusion par absorption de la société en commandite par actions « CIBIX », aux termes d'un acte reçu par le notaire Gilberte RAUCQ et le notaire Gérald SNYERS D'ATTENHOVEN, ayant résidé tous deux à Bruxelles, le 11 décembre 2001, transcrit au 5^{ième} bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 janvier 2002, sous la formalité 51-T-09/01/2002-00258.

La société « CIBIX », précitée, était propriétaire du bien prédécrit pour se l'être vu attribuer dans le cadre de la scission par absorption de la société anonyme « SOBREP », à Molenbeek-I Saint-Jean, constatée aux

termes de trois procès-verbaux dressés par les notaires Gérard SNYERS D'ATTENHOVEN et Gilberte RAUCQ, précités, les deux premiers en date du 10 décembre 2001 et le troisième le 11 décembre 2001, transcrits respectivement au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 du même mois sous la formalité 51-T-27/12/2001-11788 et 51-T-27/12/2001-11790.

La société anonyme « SOBREP », en était elle-même propriétaire, à savoir :

1) la partie du complexe à usage de bureaux et la conciergerie pour les avoir acquis il y a plus de trente ans à dater des présentes ;

2) la partie du complexe à usage d'entrepôt et de parking, pour l'avoir acquis de la société anonyme « IXELINVEST », à Ixelles, à concurrence de huit ares six centiares, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DE DONCKER, ayant résidé à Bruxelles, le 29 janvier 1991, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 février 1991, volume 8068 numéro 4 et à concurrence de huit ares trente-six centiares aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre DE DONCKER, précité, le 14 novembre 1990, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 5 décembre 1990, volume 8015 numéro 13.

La société anonyme « IXELINVEST », précitée, en était elle-même propriétaire pour l'avoir acquis de la société de droit anglais « WHITBREAD AND COMPANY », à Londres (Grande-Bretagne) enregistrée en Grande-Bretagne sous le numéro 29.423 et ayant disposé d'un établissement en Belgique, à Molenbeek-Saint-Jean, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 27.207 aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Pierre DE DONCKER, précité et Edwin VAN LAETHEM, à Ixelles, le 20 juin 1990, transcrit au 5^{ème} bureau des hypothèques de Bruxelles le 27 juillet 1990, volume 7935 numéro 18.

La société de droit anglais « WHITBREAD AND COMPANY », précitée, en était elle-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour du compromis, à savoir le 4 juillet 2017,

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.

Sans préjudice à ce qui est stipulé ci-dessous sous le titre « Environnement - Gestion des sols pollués » et de ce qui résulte des documents transmis par le vendeur à l'acquéreur préalablement à la signature du compromis de vente, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

2. 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 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.

3. Contrats avec des tiers relatifs au bien

L'acquéreur paiera et supportera toutes redevances découlant des contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu à partir de ce jour.

Le vendeur transfère à l'acquéreur les contrats suivants à partir de ce jour, à l'entière décharge du vendeur :

- Actif-Service Sprl - Contrat du 23 février 2015
- Entrance Services - Contrat du 20 octobre 2011 + avenant 1
- Technilift - Contrat du 25 juin 2012 + avenant
- Vinçotte - Contrat du 30 août 2011 + avenant
- Ansul - Contrat du 06 septembre 2011 + avenant
- Crawford - Contrat du 23 août 2011 + avenant
- The Belgian - Contrat du 08 avril 2015
- Brakel Aero - Contrat du 19 janvier 2015
- Any Green - Contrat du 07 février 2012 + avenant
- Mireille - Contrat du 01 septembre 2011 + avenant

- Anticimex – Contrat du 30 décembre 2013
- Electro 80 – Contrat du 18 novembre 2014
- Atlantic Group – Contrat du 18 novembre 2014

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ces conventions préalablement aux présentes.

Les parties établissent les décomptes relatifs aux redevances découlant des contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique ainsi que des contrats mentionnés dans la liste ci-dessus, au prorata à compter de l'entrée en jouissance du bien.

4. 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 n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

5. Conditions spéciales

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, autre que celles relatées dans son titre de propriété et reprises ci-dessous et qu'il n'en a personnellement conféré aucune.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par le notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, le 30 septembre 2016. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« **CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES EXISTANTES.**

L'acte relatif à la scission par absorption de la société anonyme SOBREP, précitée, par la société en commandite par actions CIBIX, précitée, dont question ci-avant, stipule littéralement ce qui suit :

« 4.2 Conditions spéciales.

L'actionnaire majoritaire de la société SOBREP, étant la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE Belgique, représentée comme indiqué dans le procès-verbal auquel le présent document restera ci-annexé déclare et garantit, sans préjudice à la convention signée entre la C.I.B. et CIBIX en date du trente octobre deux mille un :

4.2.1. qu'il n'y a aucune trace d'amiante ou de

substance dangereuse ou interdite par la loi dans le Bien immobilier transféré, sous réserve des traces d'amiante sur le toit du garage. Il est entendu que les travaux de désamiantage seront exécutés et pris en charge par ladite société COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE, au plus tard avant la fin du bail dont question ci-dessus, sauf dispositions légales qui imposeraient l'exécution de ces travaux dans un délai plus court.

4.2.2. qu'aucun assainissement, décontamination, démolition totale ou partielle du Bien immobilier transféré n'est nécessaire ou requis par une autorité quelconque ; que le Bien immobilier transféré répond aux exigences de l'utilisation qui en est faite et à laquelle il est destiné. A propos de ce qui précède, il est référé au rapport de l'audit technique établi le douze octobre deux mille un par la société TECHNICAL & DATA CONSULTING et au rapport d'audit environnement dressé le huit octobre deux mille un par la société ENVIRONMENTAL RESOURCES MANAGEMENT, dont la société absorbante déclare avoir connaissance ; sans que cette référence ne diminue en rien les garanties données aux présentes par la société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE.

Le rapport dressé par la société ENVIRONMENTAL RESOURCES MANAGEMENT fait état d'une ancienne cuve de mazout. La société anonyme COMPAGNIE IMMOBILIERE BELGIQUE s'oblige à se conformer aux conclusions dudit rapport et à assainir ladite cuve.

4.2.3. que le Bien transféré n'est grevé d'aucune servitude à l'exception d'une servitude de jours consentie à titre précaire au profit de l'immeuble contigu situé rue de Rotterdam, 61, aux termes d'une convention dont la société absorbante a reçu une copie antérieurement aux présentes et dispense expressément les notaires soussignés d'en faire plus amplement mention aux présentes.

4.2.4. qu'aucune procédure d'expropriation n'est en cours ou ne menace de l'être relativement au Bien transféré; qu'aucune proposition ou injonction qui pourrait affecter les droits de la société absorbante sur le Bien immobilier ou la rentabilité dudit Bien pour la société absorbante n'a été faite ou ne menace d'être faite par une autorité quelconque.

4.2.5. qu'aucune activité n'est exercée dans le Bien immobilier transféré qui pourrait entraîner une violation des lois ou réglementations applicable.

4.2.6. que la société SOBREP ne fait l'objet d'aucune enquête de la part d'aucune autorité en matière d'environnement ou d'urbanisme ; qu'elle n'a reçu aucune notification d'une violation d'aucune législation se rapportant à ses activités ou au Bien immobilier

transféré ; qu'elle n'a reçu aucune notification que d'autres autorisations sont requises et n'a aucune raison d'envisager que le maintien de ces autorisations existantes nécessite des investissements supplémentaires et/ou seront sujets à de nouvelles conditions.

4.2.7. que l'état du Bien immobilier transféré ne nécessite aucune grosse réparation au sens de l'article 1720 du Code civil qui soit prévisible à ce jour dans un délai de trente mois.

4.2.8. La maintenance du Bien immobilier transféré fait l'objet de divers contrats intervenus directement entre un des deux locataires et les diverses sociétés de maintenance et de nettoyage. Il en va de même pour l'organisation de la cuisine. La gérance du Bien immobiliers est assurée par la société anonyme LES ENTREPRISES LOUIS DE WAELE. Cette mission consiste à répartir les charges du Bien immobilier transféré entre les occupants ainsi que de conduire les contrats de maintenance. En cas de défaillance de ladite société, la société absorbante aura le droit de mettre fin à cette mission et de désigner un autre gérant dont les honoraires seront supportés par les locataires » » "

- En ce qui concerne le point 4.2.1 des conditions spéciales ci-avant énumérées, les parties déclarent que l'acquéreur a été mis en possession préalablement à ce jour du rapport d'identification de l'amiante du 7 juillet 2016 ainsi que de l'inventaire amiante (réactualisé) du 12 juillet 2016. Le vendeur ne garantit pas l'exhaustivité de cette fiche inventaire. Par conséquent, l'acquéreur est sans recours contre le vendeur en cas de découverte d'amiante qui ne figure pas sur la fiche inventaire.

- En ce qui concerne le deuxième alinéa du point 4.2.2 des conditions spéciales ci-avant énumérées, le vendeur déclare que les 2 citernes à mazout ont été neutralisées en date du 5 mai 2011. L'acquéreur déclare avoir reçu copie préalablement à ce jour de l'attestation de neutralisation.

- En ce qui concerne le point 4.2.3 des conditions spéciales ci-avant énumérées, il est fait observer que la convention signée entre 1) Monsieur THORNELLE Frederik et son épouse, Madame LEGRAS Martine, propriétaires de l'immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, rue de Rotterdam 61, cadastré ou l'ayant été section F numéros 365/G/4 et 365/B/4 et 2) la société anonyme « SOBREP », précitée, en date du 27 mars 2000 et dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie préalablement à ce jour, stipule littéralement ce qui suit :

« 1. SOBREP marque, par les présentes, son accord sur les deux jours pratiqués dans le mur pignon dont

question à l'exposé préalable et autorise Mr et Mme THORNELL à en créer deux nouveaux, de mêmes dimensions et au moyen de mêmes matériaux, étant entendu que ces accord et autorisation sont donnés à titre strictement précaire, par pure tolérance et dans le souci de préserver des relations de bon voisinage.

2. Mr et Mme THORNELL, par les présentes, reconnaissent tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit ou ayants cause le caractère strictement précaire de ces jours, appelés « jours de tolérance », et s'engagent dès lors à les supprimer, à leurs frais, à première demande de SOBREP (ou de ses ayants droit aux ayants cause).

(...) »

En outre, l'acquéreur reconnaît expressément avoir reçu copie de l'avenant du 28 octobre 2003 à ladite convention, lequel stipule littéralement ce qui suit :

« Concerne : Avenant à la convention relative aux jours donnant sur la cour intérieure de l'immeuble de Befimmo, Av Jean Dubrucq, 175.

Voici le descriptif des modifications apportées à la convention. Seules la dimension des jours en question est modifiée. Les quatre jours en brique de verre translucides de 1,20 m de haut et de 0,40 m de large (voir annexe 1) sont remplacés par deux châssis fixes sablés, tombants dans leur partie supérieure de 1,20 m de haut et de 1,30 m de large (voir annexe 2).

(...) »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit acte.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres conditions spéciales ou servitudes sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes et/ou conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs ou découlant des dispositions prises par les autorités publiques. La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien vendu et au sujet desquelles l'acquéreur déclare avoir pris toutes informations et en tout cas dispenser le vendeur de fournir ici plus amples renseignements.

6. Contenance

La contenance susénoncée 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.

7. Contributions - Impôts

L'acquéreur paiera et supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, *pro rata temporis*, **à compter de ce jour.**

A ce sujet, le vendeur déclare bénéficiaire de l'exonération, en vertu de l'article 12 §1 du code des impôts sur les revenus 1992. L'acquéreur déclare faire le nécessaire afin d'obtenir également ladite exonération, sans intervention, ni recours contre les vendeurs.

Le vendeur déclare avoir acquitté avant ce jour toute taxe de recouvrement et/ou de voirie.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

8. Compteurs

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

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

9. Assurances

Le vendeur déclare que le bien prédécrit est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré ; il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature des présentes.

L'acquéreur déclare avoir été dûment éclairé sur l'importance et la nécessité de conclure une telle police d'assurance au plus tard aujourd'hui.

10. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

1. L'acquéreur déclare avoir reçu copie du bail relatif aux Bureaux au + 0, Bureaux au + 1, Bureaux au

+2, 3 salles de réunion au -1 (1.2, 1.3 et 1.7), quote-part restaurant (1.538/100.000ièmes), archives (0.1 au +0 et 1.4, 1.7 et 1.8 au -1), parkings intérieurs (1 à 24, 32 à 34, 42 à 49 et 60 à 76), parkings extérieurs (A et B) faisant partie du complexe immobilier objet du présent acte.

Ledit bail a été conclu le 22 décembre 2010 entre la société anonyme « Befimmo », dont le siège est situé à Auderghem (B-1160 Bruxelles), chaussée de Wavre 1945 et la société anonyme « Les Entreprises Louis De Waele », dont le siège est situé à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq 175/1, portant la mention d'enregistrement « Enregistré dix-huit rôle(s) sans renvoi(s) au 2ième bureau de l'Enregistrement de Jette le 7 mai 2011 fol 16 case 191 vol 8 reçu cinq mille neuf cent cinquante et un euros quarante-huit cents (5.951,48 €) », lequel bail a pris cours le premier janvier 2011 pour se terminer le 31 décembre 2019.

L'acquéreur aura la jouissance de la partie louée du bien vendu à partir de la signature de l'acte authentique par la perception des loyers et en assurera la gérance.

L'acquéreur est subrogé, dans les droits et obligations du vendeur envers le locataire.

Tout montant (loyer, charges, impôts, etc.) payé par le locataire au vendeur relativement à une période postérieure à la date de la signature de l'acte authentique sera versé au prorata à l'acquéreur. A ce propos, un décompte détaillé sera établi par le vendeur et son règlement sera opéré lors de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur remboursera immédiatement au vendeur toute somme qu'il percevrait mais qui se rapporte à une période antérieure à la date de la signature de l'acte authentique. De même, le vendeur remboursera immédiatement à l'acquéreur toute somme qu'il percevrait mais qui se rapporte à une période postérieure à la date de l'acte authentique.

Le vendeur déclare qu'une garantie locative de cent cinquante mille deux cent nonante euros (150.290 EUR) a été constituée auprès de BNP Paribas Fortis au nom du Vendeur (réf. 81103-00518-53). L'original de cette garantie est remis à l'instant à l'acquéreur.

Les parties déclarent être parfaitement au courant des conditions d'occupation du bien vendu et elles se dispensent mutuellement et dispensent expressément le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

2. Le vendeur déclare que pour le surplus, le bien est libre de toute occupation, à l'exception de la conciergerie.

Les parties déclarent que l'acquéreur occupe la partie non-louée du bien vendu, depuis le 4 juillet 2017, en qualité d'occupant à titre précaire.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'en date du 4 juillet 2017, la partie non-louée du bien était libre de toute occupation généralement quelconque, vide de tout mobilier et qu'il a remis à l'acquéreur toutes les clefs encore en sa possession.

URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - DROITS DE PREEMPTION

1. Urbanisme

1. Généralités

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, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

2. Lettre de la commune

Sur la base d'une lettre adressée par la commune de Molenbeek-Saint-Jean, le 8 juillet 2016 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations suivantes.

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 8 juin 2016, (payé le 09/06/2016) concernant le bien sis **Rue François Mus de 24 à 28 Avenue Jean Dubrucq de 175 à 177** cadastré 21012/F/366/A/2, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

• Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,

• Au Plan Régional de Développement (PRD-DRL) :
Espaces de développement renforcé du logement et de la
rénovation (EDRLR)

• Zone d'enseigne restreinte hors zichée au RRU
Les zones et les prescriptions littérales du PRAS
sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme
: <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables
sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur
contenu est disponible, sur demande, auprès du service
urbanisme de la commune.

**2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un
projet de construction serait soumis :**

Doivent être respectées les dispositions des textes
légaux suivants :

• Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21
novembre 2006

• Règlement Communal sur les Bâtisses du 15
avril 1932

• Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)
démographique du 2 mai 2013

Les prescriptions du PRAS et des règlements
régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail
régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont
consultables sur le site internet suivant :
www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande,
auprès du service urbanisme de la commune.

**3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle
qui porterait sur le bien :**

**4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre
de préemption :**

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du
patrimoine relatives au bien :**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait
l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une
construction antérieure au 1er janvier 1932 sont
considérés comme inscrits dans l'inventaire du
patrimoine immobilier de la Région (article 333 du
CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles «
autorisations patrimoine », des informations peuvent
être obtenues à la Région, auprès de la Direction des
Monuments et des Sites.

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites
d'activités inexploités :**

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan
d'alignement :**

8°) Autres renseignements :

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien

est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Gulledelle 100, 1200 BRUXELLES ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :

- de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

- François Mus 24 Permis d'Urbanisme n° PU-30834, pour le réaménagement de bureaux, délivré le 06/05/1977

- François Mus 22-24 Permis d'urbanisme n° 32885 pour la transformation du bâtiment pour y créer une antenne de police au rez-de-chaussée et 1er étage et 3 appartements aux 2ème et 3ème étage - couverture de la cour pour parkings délivré le 31/10/2000

Jean Dubrucq 165-181

- Permis d'Urbanisme référencé PU-32031, pour la démolition/reconstruction avec extension immeuble, délivré le 05/11/1990

- Permis d'Urbanisme référencé PU-32031bis, pour la démolition/reconstruction, délivré le 01/02/1991

Permis d'urbanisme valables pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans et conditions émis.

• Jean Dubrucq 175 Permis d'Environnement 24827 délivré le 21/11/1995 - classe 1B, durée 25 années : parking collectif, transf statique, dépôt de mazout

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrant (commune ou Région).

2°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

• Au regard des éléments administratifs à notre disposition (les permis en notre possession), nous confirmons les **affectations et utilisations suivantes :**

--> **Ensemble de bâtiments destinés aux bureaux, logements et parkings**

Pour connaître l'aménagement intérieur de l'immeuble, les plans peuvent être consultés pendant les heures d'ouverture du guichet (de mardi au vendredi, de 8h à 12h)

3°) Observations complémentaires : /

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, modifié les 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 et 3/04/2014, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme

n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.

Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.

(...) »

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

3. Expropriation- Monuments et sites

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites soumis à une servitude d'alignement ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par ladite législation.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2. Environnement - Gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare qu'en dehors des permis d'environnement dont question ci-après et sans préjudice à ce qui est stipulé sous le titre « *Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009* » du présent acte authentique, le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999) :

- Permis d'environnement numéro 93/1166 du 21 novembre 1995 (Extension) autorisant l'exploitation 1) d'installations de combustibles 2) de garages et emplacements couverts 3) de dépôts de liquides inflammables 4) d'une installation de refroidissement et 5) d'un transformateur statique;

- Permis d'environnement numéro 242183 du 29 mars 2005 ayant pour objet la prolongation du permis numéro 93/1166;

- Courrier de l'IBGE du 14 août 2008 ayant pour objet la modification du permis numéro 242183 du 29 mars 2005 portant sur la modification des conditions d'exploitation relatives aux chaudières;

- Courrier de l'IBGE numéro 482860 du 24 janvier 2011 ayant pour objet la modification du permis numéro 242183 du 29 mars 2005 portant sur la modification des conditions d'exploitation relatives aux chaudières ;

- Courrier de l'IBGE du 29 juin 2016 ayant pour objet la modification du permis numéro 242183 du 29 mars 2005 portant sur la suppression de deux installations de refroidissement et l'ajout d'une installation de refroidissement de 4,98 kW.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des permis ci-avant énumérés pour en avoir reçu copie préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît expressément.

Les parties s'engagent à faire, ensemble, le nécessaire pour la notification de changement d'exploitant aux autorités compétentes.

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles

imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

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 28 avril 2017, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle 21012_F_0366_A_002_00

Adresse(s) Avenue Jean Dubrucq 167 - 177, 1080 Bruxelles

Rue François Mus 44 -48, 1080 Bruxelles

Classe de sensibilité Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE

0 Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

3 Parcelle polluée sans risque

OBLIGATIONS

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.

La législation en vigueur prévoit dans ce cas l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Or, la procédure d'identification/traitement du sol déjà réalisée a démontré une impossibilité de réaliser des forages sur le terrain concerné. Dès lors, la présente attestation du sol vaut dispense de l'obligation de réaliser une nouvelle reconnaissance de l'état du sol pour autant que cette impossibilité technique persiste toujours telle que définie dans la procédure précédemment réalisée.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans : un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de

pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

3.Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique Activité risque	- à	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
La Société belge Tumac	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1925	1942	Permis à l'IBGE : PROV1379 5
La sa La Cigarette Orientale	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1935	1973	Permis à l'IBGE : PROV1379 5
La sa ED Laurens « Le Khedive »	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1954	1973	Permis à l'IBGE : PROV1379 5
La sa ED Laurens « Le Khedive »	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1959	1989	Permis à l'IBGE : PROV0302 4
La sa Les Entreprise s Louis de Waele	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1992	1995	Permis à l'IBGE : non
M DELENS - L DEWAELE	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	1995	2005	Permis à l'IBGE : 000062617
Les Entreprise s Louis De Waele	88 - Dépôts de liquides inflammables	-	2005	2008	Permis à l'IBGE : 00024218 3

BEFIMMO	88 - Dépôts de liquides inflammables	2008	2011	Permis à l'IBGE : 000242183
---------	--------------------------------------	------	------	-----------------------------

(...)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions
Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2008/1272/01)	16/06/2008		Impossibilité technique de réaliser des forages et pollution détectée
Etude détaillée (2008/1272/01)	08/10/2008		Pollution délimitée
Etude de risque (2008/1272/01)	08/10/2008		Risques tolérables
Reconnaissance partielle de l'état du sol (SOL/00305/2012)	24/04/2012	14/06/2012	Parcelle partiellement investiguée et pollution détectée
Etude détaillée (SOL/00305/2012)	24/04/2012	14/06/2012	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00305/2012)	05/12/2012	13/01/2013	Risques tolérables
Restrictions d'usage	12/2012		Excavation uniquement avec projet d'assainissement dalle de béton obligatoire

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

(...) »

L'acquéreur s'engage, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, à respecter et/ou mettre en œuvre toutes les restrictions citées dans le résumé des études ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles environnement et dont question dans l'attestation du sol susvantee.

En application de l'article 60 paragraphe 6 de l'ordonnance, le vendeur a obtenu, dans ladite

attestation du sol du 28 avril 2017, la dispense de procéder à une nouvelle reconnaissance de l'état du sol dès lors que la procédure d'identification du sol déjà réalisée a démontré une impossibilité technique de réaliser des forages sur le terrain concerné. A ce propos, le vendeur déclare que cette impossibilité technique persiste toujours telle que définie dans la procédure précédemment réalisée.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol ainsi que de l'ensemble des études et de leurs compléments mentionnés dans ladite attestation de 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, en dehors des activités dont question dans l'attestation du sol susvisée, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Pour le surplus, le vendeur ne donne aucune garantie générale et quelconque concernant l'état du sol et du sous-sol du bien et le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur, qui fera son affaire personnelle de toutes charges et/ou obligations éventuelles relatives à une pollution du sol et du sous-sol du bien.

Citerne à Mazout

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

3. Droits 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.

Après consultation du site Web <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> le notaire instrumentant informe l'acquéreur que le bien objet des présentes n'est pas compris dans une zone de préemption.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

De même, le vendeur déclare que le bien n'a pas été mis en garantie actuellement ou antérieurement au profit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

ou d'un organisme apparenté.

**DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS
ELECTRIQUES - CERTIFICAT PEB**

1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués. Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît ledit dossier d'intervention ultérieure.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la vente n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, à l'exception de la conciergerie qui a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 29 juin 2016, l'a.s.b.l. « Vinçotte » a constaté que l'installations électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit en principe pour le 29 juin 2017.

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général précité, 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.

Il reconnaît savoir qu'il devra effectuer à ses frais exclusifs, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui, les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation électrique.

3. Certificat de Performance énergétique des

bâtiments

1. Un certificat de performance énergétique se rapportant à l'ensemble du bien en dehors de la conciergerie, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Grégory LAHOUD de la société « Sophie Audit », le 22 novembre 2011, mentionnant le code unique T20111122-001.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C-
- émissions annuelles de CO2 : 49

2. Un certificat de performance énergétique se rapportant à la conciergerie, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique ROLIN JACQUEMYS Charlotte, le 6 juillet 2016, mentionnant le code unique 20160706-0000346436-01-2.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : F
- émissions annuelles de CO2 : 62

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu les certificats originaux du vendeur.

PRIX - QUITTANCE

Après avoir entendu la lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de **QUATRE MILLIONS QUATRE CENTS MILLE EUROS (€ 4.400.000,00)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, comme suit :

- à l'instant, la totalité du prix, soit la somme de **quatre millions quatre cents mille euros (€ 4.400.000,00)**.

L'acquéreur déclare que ce montant est payé au moyen de subsides.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement faisant double emploi avec toutes autres délivrées antérieurement pour le même objet.

Origine des fonds

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué comme suit :

* La somme de **quatre millions quatre cents mille euros (€ 4.400.000,00)** et les frais d'acte par virements du compte BE61091211090217 sur le compte BE89 0682 5063 4485 du notaire Didier BRUSSELMANS, soussigné.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente et de ses suites sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance du bien qui restent à charge du vendeur conformément à l'article 1608 du code civil.

DECLARATIONS FISCALES

DÉCLARATION PRO FISCO

Droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare que le bien immobilier présentement acquis sera affecté au service public. Il demande par conséquent l'exonération du droit d'enregistrement sur base de l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe de la Région de Bruxelles-capitale.

DISPOSITIONS FINALES

1. Consentement - approbation globale et finale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

2. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social susindiqué.

3. Déclarations diverses

Le vendeur déclare :

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

- Qu'il n'a pas signé de mandat hypothécaire sur le bien vendu ;

- Qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

Chaque partie déclare :

- Être capable ;

- Qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- D'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- Qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- Qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- Qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- Que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Réception projet d'acte

Les parties déclarent avoir reçu en temps utile le projet du présent acte et avoir pris connaissance de celui-ci préalablement à ce jour.

Envoi du titre

L'acquéreur demande expressément au notaire soussigné d'envoyer l'expédition des présentes à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue du Comte de Flandre 20

Droit d'écriture

(Code des droits et taxes divers)

En vertu de l'article 21 du Code des droits et taxes divers, le présent acte est exempt des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Berchem-Sainte-Agathe, en l'Etude du notaire Didier BRUSSELMANS, date que dessus.

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, Notaires.

Registratierelaas
eRegistration - Registratieformaliteit
Registratierelaas

Akte van notaris Didier BRUSSELMANS te Brussel van 22-08-2017, repertorium 2017588

Blad(en): 25 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor BRUXELLES 5 (AA) op trente et un août deux mille dix-sept (31-08-2017)

Register ACP (5) Boek 000 Blad 000 Vak 15999

Ontvangen registratierechten: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

De Ontvanger

Registratierelaas
eRegistration - Registratieformaliteit
Registratierelaas

Annex.-2017588-BRUXELLES5_AA

Bijlage aan akte van notaris Didier BRUSSELMANS te Brussel van 22-08-2017, repertorium 2017588

Blad(en): 3 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor BRUXELLES 5 (AA) op trente et un août deux mille dix-sept (31-08-2017)

Register ASSP (6) Boek 000 Blad 100 Vak 5177

Ontvangen registratierechten: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

De Ontvanger

(Suivent les signatures).
POUR EXPEDITION CONFORME.

