

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le dix-neuf septembre.

A l'hôtel communal de Schaerbeek, place Colignon, 1030 Schaerbeek,

Devant Damien HISETTE, notaire à Bruxelles (deuxième canton), membre de l'association «VAN HALTEREN, Notaires Associés», à 1000 Bruxelles, rue de Ligne, 13, à l'intervention de Carmen de VUYST, notaire à Herzele, membre de l'association «de VUYST & BERLENGE, Notarissen», à 9620 Zottegem, Steenweg op Aalst, 125.

ONT COMPARU :

A. La société anonyme «IMMO ETIR», ayant son siège à 9420 Erpe-Mere, Dorpsstraat, 31.

Registre des Personnes Morale et Taxe sur la Valeur Ajoutée numéro BE 0451.433.941.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Pierre-Michel de VUYST, à Herzele, en date du 23 novembre 1993, publiée à l'annexe au Moniteur Belge du 14 décembre 1993 sous le numéro 1993-12-14/142.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Pierre-Michel de VUYST, prénommé, en date du 17 juin 2003, publié à l'annexe au Moniteur belge du 03 juillet 2003 sous le numéro 03075427.

Ici représentée par Monsieur SARRE Filip Roger Marcel, collaborateur de l'étude notariale Van Halteren, Notaires Associés à Bruxelles, élisant domicile au siège de l'étude notariale à 1000 Bruxelles, rue de Ligne 13, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Carmen de VUYST, prénommé, en date du 15 septembre 2022, dont une expédition restera ci-annexée.

Dénommée ci-après « le vendeur ».

B. La commune de SCHAERBEEK, dont la maison communale est située à B-1030 Schaerbeek, Place Colignon, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0207.367.687, assujettie à la TVA.

Ici valablement représentée conformément aux dispositions de la Nouvelle Loi Communale (et la décision numéro 615/422/B/059 du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23 août 2022), par :

- Monsieur Frédéric NIMAL, Echevin, domicilié avenue Adolphe Lacomblé 66 à 1030 Schaerbeek, et
- Monsieur Pascal VINCENT, Directeur des Affaires générales, domicilié rue Duysburgh 40 à 1090 Bruxelles.

Agissant en exécution de la décision numéro #015/22.12.2021/A/0077# du conseil communal de Schaerbeek en date du 22 décembre 2021 portant approbation de la présente acquisition de gré à gré pour cause d'utilité publique, dont une copie est annexée au présent acte, et qui confirment à nous, notaire, que cette décision du conseil communal est exécutoire en vertu de l'expiration du délai dans lequel elle pouvait être suspendue ou annulée par les autorités de tutelle.

Dénommée ci-après « l'acquéreur ».

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, ont requis le notaire soussigné de leur donner acte de la convention suivante intervenue entre elles.



Van Halteren
Notaires
Associés

SCRL-RPM
TVA-BTW BE
0542.505.756

Rue de Ligne 13
1000 Bruxelles

I. VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant, aux prix et conditions ci-après stipulés.

BIEN

COMMUNE DE SCHAEERBEEK – Huitième division

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, sise rue de la Chaumière, 15, cadastrée ou l'ayant été selon titre section E numéro 247k/6 pour une contenance de quatre-vingt-sept centiares, et paraissant actuellement cadastrée selon extrait cadastral daté du 10 janvier 2022, section E, **numéro 0247K6P0000** pour une même superficie.

Désignée généralement ci-après par les mots « le bien ».

Revenu cadastral non indexé

Le revenu cadastral non indexé du bien s'élève à mille soixante et un euros (1.061 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.

Raccordements

Les compteurs, canalisations et toutes les autres installations appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A l'origine et depuis plus de trente ans, le bien appartenait à Madame Irma Maria VAN HAUWERMEIREN, à Erpe-Mere, pour lui avoir été attribué, avec d'autres biens, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Michel de VUYST, à Herzele, en date du 26 août 1977, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 28 décembre 1977, volume 8.243, numéro 11.

Madame Irma VAN HAUWERMEIREN, prénommée, a apporté le bien à la société anonyme IMMO ETIR, venderesse aux présentes, et ce lors de sa constitution précitée reçue par le notaire Pierre-Michel de VUYST, prénommé, en date du 23 novembre 1993, transcrit audit bureau, le 21 février 1994, volume 11.403, numéro 22.

L'acquéreur déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger la délivrance d'aucun autre titre qu'une expédition des présentes.

II. CONDITIONS DE LA VENTE

1 SITUATION HYPOTHÉCAIRE - GAGES ET RÉSERVES DE PROPRIÉTÉ

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, charges, inscriptions hypothécaires et enregistrements de gages et de réserves de propriété généralement quelconques.



2 ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la conclusion de la 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.

Il est convenu entre les comparantes que tous meubles meublants et objets, encombrant ou autres, se trouvant dans le bien seront enlevés par l'acquéreur à ses frais.

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 ce jour. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

3 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 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente et qu'il n'en a personnellement conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4 CONTENANCE

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

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

5 CONTRIBUTIONS ET IMPÔTS

L'acquéreur supportera tous les contributions et impôts généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.



L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur paie à l'instant trois cent cinquante-trois euros trente-trois cents (353,33 EUR) au vendeur au titre de sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, dont quittance.

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.

6 ASSURANCES

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de ce jour, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit :

« En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à partir de ce jour.

7 TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien à partir de ce jour.

8 OCCUPATION ET JOUISSANCE

L'acquéreur aura la jouissance du bien à partir de ce jour, par la prise de possession réelle.

À ce sujet, le vendeur déclare que le bien semble actuellement occupé par des squatteurs, ce dont l'acquéreur déclare être parfaitement informé.

Il incombera à l'acquéreur de se charger, à ses frais, risques et périls, de procéder à l'expulsion desdits squatteurs.

9 DROITS DE PRÉEMPTION ET DE PRÉFÉRENCE, PROMESSES DE VENTE ET DROITS DE RACHAT CONVENTIONNELS

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, promesse de vente ou droit de rachat conventionnel.



10 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la présente convention sont à charge de l'acquéreur.

11 PRIX

11.1 ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le notaire instrumentant donne lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, qui stipule comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

11.2 Prix et quittance

Les comparants ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **trois cent cinquante mille euros (350.000 EUR)** que le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur, présentement, par le biais de la comptabilité du notaire instrumentant.

Dont quittance.

11.3 Paielement

Si le prix est payé par virement ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit du(compte numéro BE76 0910 0018 1295 au nom de « Adm. Comm. Schaerbeek ».

11.4 Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, au cas où le virement ou le transfert ne serait pas payé, le vendeur se réserve le droit de prendre inscription hypothécaire conventionnelle pour la somme restée due sans avoir à ne fournir aucune justification. Les frais de cette inscription seront à charge de l'acquéreur.

III. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

12 URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE - ÉNERGIE

12.1 Urbanisme

12.1.1 Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le(s) notaire(s) attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les



permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

12.1.2 Lettre de la commune

Conformément aux articles 275, 276 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune en date du 07 janvier 2022 stipulent littéralement ce qui suit :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 5 janvier 2022 concernant le bien sis Rue de la Chaumière 15 cadastré 21908E0247/00K006, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CaSBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

3°) 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 concernant le bien considéré ;

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

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du



Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 15/07/2021 et publié en date du 1/10/2021 ;

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 1^{er} 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 du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Brabant – Nord – Saint-Lazare » ;
- Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : contrat de quartier durable « Petite Colline » ;
- 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 Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;
- 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 ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "[construire un] wc", délivré le 11 septembre 1930 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer [l']immeuble", délivré le 30 avril 1935 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "ajouter une annexe et un wc à rez-de-chaussée", délivré le 28 août 1946 par l'Administration communale de Schaerbeek ;
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "construire des annexes à rez-de-chaussée", délivré le 14 janvier 1947 par l'Administration communale de Schaerbeek ;



Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avec l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- Rez-de-chaussée à étage 3 : 1 logement par niveau
- Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 4 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements n'ait pas nécessité de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- Le bien fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre établi en date du 19 novembre 2015, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur(trice) en charge du dossier : 02 244 72 11.
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 8 avril 2015. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.
Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement
Place Saint-Lazare 2, 1036 Bruxelles
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)
E-mail : inspectionlogement@sprb.brussels



Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Fait à Schaerbeek, le 07/01/2022

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

La Bourgmestre, f.f.,
Par délégation,



Michel WEYNANTS
Secrétaire d'administration



Frédéric NIMAL
Echevin

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. 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, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.



COMMUNE DE SCHAERBEEKARRETE

Le Bourgmestre :

Vu l'article 133 de la nouvelle loi communale;

Vu l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'Ordonnance du 17 juillet 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du logement, en particulier ses articles 7 et 8;

Vu le rapport de constat, établi le 08/04/2015 par le responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, à ce délégué, adressé à la propriétaire du bien, duquel il ressort que le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de la Chaumière, 15 ne répond pas aux exigences en matière de sécurité et de salubrité et d'équipement élémentaires;

Considérant des lors qu'une interdiction de continuer à mettre ce logement en location, ou de louer celui-ci ou de le faire occuper a été prononcée par l'Inspection régionale du logement;

Considérant que le locataire actuel devrait quitter ce logement dans les meilleurs délais;

Considérant que la propriétaire doit prendre toutes mesures pour remédier aux problèmes mentionnés dans le constat du 08/04/2015;

ARRETE:

Article 1 : Une interdiction de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue de la Chaumière, 15 en location, ou de le louer, ou de le faire occuper est prononcée.

Article 2 : Les travaux prescrits dans le rapport de constat du 08/04/2015 du responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement ci-joint, de nature à écarter tout danger, doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

Article 3 : La propriétaire actuelle, la s/o Mme Eté de Monsieur Chris DE COCK, Dorpsstraat 31 à 9120 Ertre-Mene, est tenue de remédier aux problèmes mentionnés dans le rapport du 08/04/2015;

Article 4 : Le cas échéant, les frais résultant de l'évacuation des habitants visés à l'article 1 seront mis en recouvrement par M. le Receveur Communal à charge de la propriétaire actuelle.

Article 5 : L'exécution de travaux visés à l'article 2, ne dispense pas la propriétaire de sa responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir éventuellement en raison du mauvais état du logement.

Article 6 : L'interdiction mentionnée à l'article 1 sera levée lors de l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité visée par le Code du Logement, dont une copie est à faire parvenir à l'Administration communale de Schaerbeek.

Article 7 : Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur la façade de l'immeuble. La destruction ou l'enlèvement de l'arrêté sera puni de la peine établie par l'article 560 du Code Pénal.

Article 8 : Sans préjudice des compétences des cours et tribunaux, les propriétaires peuvent introduire contre cette décision un recours en suspension et/ou un recours en annulation pour violations de formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, auprès du Conseil d'Etat, par envoi recommandé à la poste, rue de la Science, 31 à 1040 Bruxelles, dans les 60 jours de la présente.

Article 9 : Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le 19 11 15

Le Bourgmestre,

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

12.2 Expropriation – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

12.3 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 ;
- 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 ;



- n’a pas fait l’objet d’un procès-verbal de constatation de « logement inoccupé ».

12.4 Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l’administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protège> tenu à jour par l’Administration en charge de l’Urbanisme que le bien n’est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l’objet d’une procédure d’inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n’avoir été informé d’aucune mesure concernant le bien vendu.

12.5 Situation existante

Sous réserve le cas échéant des informations et éléments repris ci-avant, 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 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.

A l’exception de ce qui est précisé ci-avant dans les renseignements urbanistiques, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n’a fait l’objet d’aucun permis, certificat ou déclaration d’urbanisme laissant prévoir la possibilité d’y effectuer ou d’y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er du COBAT et qu’il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d’exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

Il déclare cependant, comme indiqué ci-dessus, que le bien fait l’objet d’un Arrêté du Bourgmestre en date du 19 novembre 2015 et d’une interdiction immédiate de mettre le logement du rez-de-chaussée en location, ce que l’acquéreur reconnaît et déclare être parfaitement informé.

Aucun des actes et travaux visés à l’article 98, § 1er dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l’acte, tant que le permis d’urbanisme n’a pas été obtenu.

Il est rappelé qu’un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l’article 330 §3 du COBAT.

12.6 Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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.

12.7 Droits de préemption

Le vendeur déclare qu’à sa connaissance, le bien n’est grevé d’aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire à l’exception du droit de préemption établi par l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mars 2019. La commune de Schaerbeek est le pouvoir préemptant prioritaire.



12.8 Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien constitue une habitation individuelle.

Le(s) certificat(s) de performance énergétique bâtiments (PEB) daté(s) du 12 septembre 2022 et donc valable(s) jusqu'au 12 septembre 2032 portant respectivement le numéro 20220912-0000620521-01-1, 20220912-0000620522-01-9 et 20220912-0000620523-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, ont été établis par Monsieur Yves BOLLEN.

Ces certificats mentionnent :

- classe énergétique : G – F- G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 439 – 332 – 399
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 85 – 62 – 75.

L'unité duplex du troisième étage sort du champ d'application de la certification PEB.

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'original de ces certificats.

13 ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUÉS

13.1 Permis d'environnement ou déclarations

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'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).

13.2 Citernes à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout, souterraine ou de surface.

13.3 Gestion des sols pollués

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 11 janvier 2022, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21908_E_0247_K_005_G0
Adresse(s)	Rue de la Chaumière 15, 1030 Bruxelles
Classe de sensibilité ²	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATÉGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas soumise aux obligations de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
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. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité

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

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

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

13.4 Informations supplémentaires

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

14 POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

15 ZONES À RISQUE

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque.

16 DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

17 INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le vendeur déclare que le bien constitue une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE).

L'acquéreur et le vendeur déclarent s'accorder sur le fait de ne pas faire exécuter une visite de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acquéreur



prévoit de démolir le bâtiment et/ou rénover complètement l'installation électrique. L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure, du Service public fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

IV. DÉCLARATIONS EN MATIÈRE FISCALE

18 DROIT D'ÉCRITURE.

L'acquéreur requiert l'exemption du droit d'écriture visé par l'article 21 du Code des droits et taxes divers, dans la mesure où la commune est un organisme public et que la présente est faite pour cause d'utilité publique.

19 VENDEUR - DROITS D'ENREGISTREMENT - RESTITUTION.

Le vendeur déclare avoir été informé par les notaires des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent (36 %) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

20 VENDEUR - DROITS D'ENREGISTREMENT - ABATTEMENT PAR RESTITUTION.

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

21 ACQUÉREUR - 161, 1° CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare, afin de pouvoir bénéficier de l'enregistrement gratuit conformément à l'article 161, 1° du Code Bruxellois des droits d'enregistrement, que la présente acquisition est faite pour cause d'utilité publique.

V. DÉCLARATIONS DIVERSES.

22 IDENTITÉS DES COMPARANTS - CERTIFICAT.

Les identités et domiciles des comparants - personnes physiques - qui ne sont pas connus du notaire ont été établis au vu de leur carte d'identité ou de leur passeport.

Par ailleurs, les notaires certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des comparants sur base des pièces officielles requises par la loi.

Les comparants confirment, chacun pour ce qui le concerne, que ses identité, domicile et état civil, tel qu'indiqués en tête des présentes, sont exacts et conformes.



23 DÉCLARATIONS DES PARTIES.

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.

Chacun des comparants - personne morale - déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas été déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ces biens.

24 DEVOIR D'INFORMATION.

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *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.* »

DONT ACTE.

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte le 12 janvier 2022 et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance.

Après lecture partielle et commentée, les comparants ont signé avec le notaire.



