

Rép.  
DM

---

## VENTE

---

### L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le vingt-six juin

Devant Nous, **Carole GUILLEMYN**, Notaire Associé à Bruxelles, rue Joseph Stevens, 7, à l'intervention de **Pierre STERCKMANS**, Notaire à Tubize.

### ONT COMPARU :

La société anonyme **CARIMAT GROUP** ayant son siège social à 1440 Braine-le-Château, Parc Industriel, 31.

Immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0437.914.913 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 437.914.913.

Société constituée sous la dénomination « CARIMAT » suivant acte reçu par le notaire Claude Van Elder, à Braine-l'Alleud, le 14 juillet 1989, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 24 août 1989, sous le numéro 19890824-205, dont une rectification fut publiée auxdites annexes le 6 octobre 1990 sous le numéro 19901006-277.

Société dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte du notaire Jean-François Delattre, alors suppléant le Notaire Claude Van Elder, prénommé, en date du 15 décembre 2003, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 6 février 2004, sous le numéro 04019928.

Ici représentée conformément à l'article 19 des statuts par son administrateur délégué Monsieur Jacques STICHELBOU, domicilié à 1653 Dworp (Beersel), Fazantenlaan, 13, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 22 décembre 2006, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 27 février 2007, sous le numéro 07032732.

### Dénommée ci-après invariablement "le vendeur".-

Laquelle, représentée comme dit est, déclare par les présentes, vendre sous la garantie ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de tous droits d'hypothèque, de privilège et de toutes inscriptions généralement quelconques, à:

1. Monsieur **GILAIN Christophe André Marie Fernand Eugène**, né à Ixelles, le 02 janvier 1962, numéro national 620102-009-76, et son épouse Madame **PYCKE Kaatje Maria Angèle**, née à Gent, le 18 juin 1963, numéro national 630618-266-74, domiciliés ensemble à 1755 Kester-Gooik, Plutsingenstraat, 1.

Epoux mariés à Sint-Lievens-Houtem, le 27 juin 1989, sous le régime de la communauté légale aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le notaire Yves Guillemyn, à Menen-Lauwe, le 18 juin 1989. Contrat qui a été modifié aux termes d'un acte reçu le 11 mars 2007 par le notaire soussigné, mais ne contenant pas de modification de régime et aux termes d'un acte reçu le 30 mars 2009 par le notaire soussigné, adoptant le régime de la séparation de biens.

**Dénommés ci-après invariablement « l'acquéreur » ou « l'usufruitier ».-**

2. Monsieur **GILAIN Edouard Jacques Herman**, né à Eeeklo, le 21 janvier 1991, numéro national 910121-175-46, célibataire, domicilié à 1755 Kester-Gooik, Plutsingenstraat, 1.

3. Monsieur **GILAIN Alexandre Hector Eugène**, né à Eeklo, le 24 janvier 1994, numéro national 940124-339-49, célibataire, domicilié à 1755 Kester-Gooik, Plutsingenstraat, 1.

Lesquels déclarent ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale en vertu de l'article 1476 du Code Civil.

Ici représentés par leur père Monsieur GILAIN Christophe, prénommé, en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné, en date du 18 mai dernier, dont le brevet original demeurera ci-annexé.

**Dénommés ci-après invariablement « l'acquéreur » ou le(a) nu(e)-propriétaire ».-**

Ici présents et représentés comme dit est et qui déclarent accepter, le bien ci-après, de la manière suivante :

- Monsieur et Madame GILAIN Christophe et PYCKE Kaatje, comparants sub 1., pour l'usufruit pendant leur vie et jusqu'au jour du décès du survivant d'entre eux;
- Messieurs GILAIN Edouard et Alexandre, comparants sub 2. et 3. pour la nue-propriété, chacun à concurrence d'une moitié en nue-propriété, pour y réunir l'usufruit, chacun à concurrence de leur quote-part, au décès du survivant de leurs parents ;

#### **DESCRIPTION DU BIEN**

##### **COMMUNE D'UCCLE – deuxième division**

Dans le complexe dénommé « Hyde Park Résidence », situé à l'angle de l'avenue de Fré 206, sur un terrain cadastré d'après titre, section C, numéro 286/D/16 pour un hectare trente-neuf ares dix-sept dixmillièmes et de la chaussée de Waterloo 965, sur une parcelle cadastrée d'après titre section C, numéro 286/C/16 pour cinquante-deux ares trente-deux centiares et d'après cadastre récent section C numéro 286/K/16 pour une contenance de un hectare vingt-neuf ares quarante centiares.

**Dans la résidence « ASCOT » :**

**1) Le lot dénommé A.0.1., situé au rez-de-chaussée, à gauche en sortant de**

**l'ascenseur, comprenant :**

a) en propriété privative exclusive :

un hall, un cabinet de toilette, une buanderie, une salle de séjour, une cuisine, une salle à manger, une chambre, une salle de bains et de douches et deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix/dixmillièmes (110/10.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

**2) La cave numéro douze (12), comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes (3/10.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

**3) Les deux emplacements de parking numéros trois (3) et quatre (4), situés au garage souterrain, comprenant chacun :**

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

Tels que ces biens se trouvent décrits et figurés à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Denis Deckers, à Bruxelles, le 26 novembre 2003, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous le numéro 49-T-03/12/2003-13036

Cet acte de base a été modifié (en ce qui concerne la résidence Bentley) aux termes de deux actes reçus par le même notaire, le 05 août 2005, transcrit au même bureau des hypothèques, le 08 septembre suivant, sous la référence 49-T-08/09/2005-10808 et le 19 mars 2008, transcrit au même bureau des hypothèques, le 1<sup>er</sup> avril suivant, sous la référence 49-T-01/04/2008-04029.

Dénommés ci-après invariablement « le bien » ou « les biens ».

Revenu cadastral non indexé : deux mille huit cents cinquante-neuf euros (2.859€).

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.

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la présente vente les objets mobiliers suivants :

Un lave-linge et les rideaux et barres dans toutes les pièces.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de

la société anonyme « BEAUFORT HOUSE », à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Denis Deckers, prénommé, à l'intervention du notaire Jean-François Delattre, prénommé, en date du 29 mars 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 mai suivant, sous la référence 49-T-16/05/2006-05818.

Ladite société « BEAUFORT HOUSE » en était propriétaire pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de l'Association sans but lucratif « ASSOCIATION DE PROMOTION D'INSTITUTS DE SOINS », en abrégé « A.P.I.S. », à Uccle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Denis Deckers, prénommé, et Carole Guillemin, soussignée, en date du 28 octobre 2003, transcrit audit bureau des hypothèques, le 03 novembre suivant, sous la référence 49-T-03/11/2003-11767.

Par acte du notaire Denis Deckers, en date du 21 novembre 2003, partie du bien prédécrit, à savoir le « lot 1b » appartenant à la société « BEAUFORT HOUSE » a été échangé contre le « lot 4b » appartenant à l'association sans but lucratif « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN », nommée ci-après, transcrit audit bureau des hypothèques, le 02 décembre suivant, sous la référence 49-T-02/12/2003-12988.

Originellement, l'ensemble des biens vendus et échangés appartenait sous plus grande contenance à l'association sans but lucratif « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN », à Uccle, pour l'avoir acquis aux termes d'actes reçus par le notaire Paul Dubost, ayant résidé à Bruxelles, en date du 30 avril 1923, transcrits alors au bureau des hypothèques à Bruxelles, les 19 mai suivant, volume 775, numéro 25 et volume 769, numéro 31 et le 24 mai suivant, volume 780, numéro 5.

Par deux actes du notaire Bernard Thiran, à Farciennes, en date du 17 décembre 2002, transcrits au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 27 décembre suivant, sous les références 49-T-27/12/2002-14051 et 49-T-27/12/2002-14052, ladite association « CONGREGATIE VAN DE GASTHUISZUSTERS AUGUSTINESSEN VAN LEUVEN » a cédé et transféré le bien vendu à l'association sans but lucratif « ASSOCIATION DE PROMOTION ET D'INSTITUTS DE SOINS », en abrégé « A.P.I.S. », précitée.

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

### **CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait au moment où s'est formée la convention, bien connu de l'acquéreur, qui a déclaré l'avoir visité préalablement 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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

2. La contenance suséxprimée 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.

3. Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété du vendeur à savoir l'acte du 29 mars 2006 dont question ci-avant.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par les propriétaires antérieurs.

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

4. L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance :

-les époux GILAIN-PYCKE, prénommés, par la prise de possession réelle à compter de

ce jour et jusqu'au décès du survivant d'entre eux ;

-Messieurs GILAIN Edouard et Alexandre, à compter du jour du décès du survivant de leurs parents, époque à laquelle ils réuniront entre leurs mains l'usufruit dudit bien, chacun à concurrence de leur quote-part, et la nue-propiété par eux présentement acquise.

5. L'usufruitier supportera toutes les contributions et taxes 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.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur la quote-part forfaitaire de celui-ci dans le précompte immobilier de l'exercice en cours, à savoir un montant de (1.022,47€) 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 la date du 09 mars 2012 ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter entièrement par anticipation au plus tard pour ce jour.

6. Les compteurs, canalisations et tout autre objet 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.

7. Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

#### 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 ce jour.

### **COPROPRIETE**

#### I. Acte de base - Règlement de copropriété

L'acte de base avec règlement de copropriété-statut immobilier auquel sont

annexés les plans a été reçu par le notaire Denis Deckers, prénommé, le 26 novembre 2003, suivi de deux actes de base modificatifs reçus par le même notaire, le 05 août 2005 et le 19 mars 2008, dont question ci-avant.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance desdits actes de base et de leurs annexes pour en avoir reçu copie, spécialement du règlement de copropriété-statut immobilier réglant les droits et obligations respectifs des propriétaires d'appartements et autres locaux de l'immeuble et plus spécialement encore des clauses et conditions spéciales et servitudes afférentes au terrain et à la construction.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres et locataires à se conformer en tous points auxdits actes de base et à leurs annexes. Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux et autres concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits actes de base et de leurs annexes et qu'il s'oblige à les respecter en tous points, ainsi que les décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

## II. Charges de la copropriété

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 27 mars 2012, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que : le syndic a répondu à cette lettre le 02 mai suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

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

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

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera : les charges ordinaires à compter des présentes et ;

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

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

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par

l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

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

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

-aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours, à l'exception d'une procédure judiciaire en cours : N BUILDING ;

-l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à la dite du 09 mars 2012 aux parties communes.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

Le vendeur déclare que son siège social reste établi à 1440 Braine-le-Château, Parc Industriel, 31.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

Suite à ce qui est repris dans le procès-verbal de l'assemblée général du 22 juin 2011, le vendeur déclare :

- que le bien vendu n'est pas concerné par un problème d'humidité, d'étanchéité ou d'un problème aux châssis ;

- qu'il n'y a pas eu d'appels de fonds auprès des copropriétaires suite à ces problèmes de toitures, d'étanchéité, d'humidité, châssis, les garanties contre l'entrepreneur étant actuellement mentionnées.

## URBANISME

### **Généralités.**

Les notaires soussignés attirent 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, 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.

**Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Eprise.**

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 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.

**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 d'habitation. 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.

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 les législations régionales applicables 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 lesdites législations.

**Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé.**

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à la date du 09 mars dernier par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

- En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire instrumentant a demandé le 05 avril 2012 à la Commune d'Uccle de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du 09 mai suivant, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, la Commune a déclaré ce qui suit:

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

***a) en ce qui concerne la destination :***

*Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zone d'habitation, zone verte, zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, et le long d'un espace structurant. Il n'est pas repris dans les limites d'un permis de lotir.*

*Le plan particulier d'affectation du sol n°51bis – Quartier Floride-Langeveld –*

*approuvé par arrêté du Gouvernement du 14 avril 1994 partiellement abrogé le 18 juillet 2002 situe le bien en zone d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif.*

***b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :***

*Prescriptions du PRAS, du Règlement Régional de l'Urbanisme, des Règlements Généraux de la Bâtisse de l'Agglomération Titre XX, de la Commune et du PPAS précités.*

*Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° 51bis précité sont d'application : articles : II.0. Dispositions générales ; III.2.3. Zone d'équipement d'intérêt collectif ; III.2.4. Zone d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif ; III.2.4. Zone II ; III.2.5. Zone d'habitat en ordre ouvert ; 11.O.VI. Zone d'espaces verts ; 8.0.IV. Zone de recul ; 9.0.B. Zone de jardins.*

***c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :***

*A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris. Toutefois, l'avenue De Fré et la chaussée de Waterloo, étant des voiries régionales, consultez également l'AED, Service B1, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.*

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

*A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

***e) autres renseignements :***

*Le bien n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ; (art 98 du CoBAT du 9 avril 2004). Permis d'urbanisme n° 35652 délivré le 25 février 2003 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la rénovation du bâtiment H et la construction de parkings souterrains. Permis d'urbanisme n° 37581 délivré le 20 décembre 2006 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour l'implantation d'un réseau de télécommunication pour GSM. Permis d'urbanisme n° 37945 délivré le 18 juin 2008 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la régularisation du nombre de logements et parkings. Permis d'urbanisme n° 38637 en cours d'instruction pour la transformation de 2 appartements en 1. Le bien n'est pas classé comme monument ou site, ni en voie de classement.*

*Par mesure transitoire les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (COBAT du 9 avril 2004 – art 333). Afin de savoir si le bien est repris dans l'inventaire des sols potentiellement pollués, prévu à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 2004 relative à la gestion de sols pollués, nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de l'IBGE,*

*Gulledelle 100, 1200 Bruxelles. »*

**Dossier d'intervention ultérieure.**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Le vendeur déclare avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le premier mai deux mille un et remet à l'instant à l'acquéreur ce dossier, ce que l'acquéreur reconnaît.

**Contrôle de l'installation électrique.**

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'arrêté royal relatif aux installations électriques, lequel est d'application à partir du premier juillet deux mille huit.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement Général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq (25) ans à dater du 02 février 2006. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

**Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20120127-0000054766-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Guillaume CHRISTIJN DE RIBAUCCOURT, le 27 janvier 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D-
- émissions annuelles de CO2 : 43

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

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

**Code Bruxellois du Logement**

Le Notaire informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le 01 juillet 2004.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur Belge du 19 septembre 2003, sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique, qu'il n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative, que le bien ne fait pas l'objet d'une location meublée et qu'il ne s'agit pas d'un logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés.

#### **Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente 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.

#### **Gestion des sols pollués.**

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 06 avril 2012 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : *«La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0. Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation»*

En application de l'article 61 de l'Ordonnance, le vendeur a obtenu de l'IBGE une dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol dans la mesure où la présomption de pollution ne concerne pas exclusivement le lot privatif vendu.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol et de la lettre datée du 13 avril suivant aux termes de laquelle l'IBGE a accordé la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot

privatif vendu.

### **CONVENTIONS ENTRE ACQUEREURS**

Les acquéreurs conviennent en outre de ce qui suit :

1. L'usufruitier aura le droit de faire à l'immeuble acquis telles augmentations ou améliorations que bon lui semblera, lesquelles resteront à la cessation de l'usufruit la propriété du nu-propiétaire sans aucune indemnité.
2. L'usufruitier supportera seul pendant la durée de son usufruit toutes les réparations qui deviendraient nécessaires à l'immeuble.
3. Il acquittera pendant toute la durée de son usufruit toutes les charges annuelles généralement quelconques pouvant grever l'immeuble, notamment les impôts et contributions, primes d'assurances, et cetera.
4. L'usufruitier est formellement dispensé de fournir caution et de dresser état de l'immeuble sujet à usufruit.

### **DROIT DE PREEMPTION**

1.1 Pour les besoins de la présente clause, les termes suivants sont définis comme suit:

- « cession » désigne tout transfert de la propriété, de la nue-propiété, de l'usufruit ou de tout autre droit réel, à titre particulier ou universel, à titre gratuit ou onéreux, entre vifs ou pour cause de mort, pour quelque cause que ce soit, en ce compris sans que ceci soit limitatif de la vente, l'échange, la dation, le transfert dans le cadre d'une succession, d'une donation, d'un partage, d'une liquidation de régime matrimonial, d'un apport en société ainsi que toute sûreté réelle, constitution de droit réel, cession forcée (notamment en conséquence de la réalisation d'une sûreté réelle ou à la suite d'une saisie) ou constitution d'un droit de créance (tel qu'un droit d'option ou de préemption) permettant un tel transfert ; « céder », « cédant », et « cessionnaire » sont définis en conséquence ; et

- « jour ouvrable » désigne un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche ou un jour férié pendant lequel les banques belges sont normalement ouvertes pour l'exercice de leurs activités normales ;

1.2 Le nu-propiétaire ainsi que l'usufruitier disposeront à compter de la passation de l'acte authentique de vente, d'un droit de préemption en cas de cession du bien par le nu-propiétaire et/ou l'usufruitier.

1.3 Si l'usufruitier et/ou le nu-propiétaire envisage de céder tout ou partie du bien, il en informera le nu-propiétaire et/ou l'usufruitier par lettre remise en main propre avec accusé de réception ou par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception, et lui communiquera simultanément, soit les conditions et le prix qu'il serait disposé à accepter, soit les conditions de l'offre qui lui aurait été faite par un tiers.

1.4 En cas de cession à titre gratuit, le prix auquel le droit de préemption sera exercé sera égal à la valeur de marché du bien.

En cas de désaccord sur cette valeur, les parties s'en remettront à l'expertise d'un géomètre-expert désigné de commun accord par l'ensemble des parties ou à défaut d'accord par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de Bruxelles à la demande de la partie la plus diligente.

1.5 Le nu-proprétaire et/ou l'usufruitier disposera d'un délai de quarante jours ouvrables à compter de la réception de la lettre visée à la clause 1.3, pour faire part au nu-proprétaire et/ou l'usufruitier en tant que cédant(s), également par lettre remise en main propre ou par lettre recommandée, ou par exploit d'huissier, de sa décision quant à l'exercice ou non de son droit de préemption aux conditions et au prix proposés.

1.6. En cas d'exercice du droit de préemption par le nu-proprétaire et/ou l'usufruitier, celui-ci sera tenu de payer le prix et d'accepter le transfert à son profit du bien et le cédant sera tenu, dès le paiement du prix, de céder le bien en procédant aux actes nécessaires. Pareille cession devra intervenir à une date convenue d'un commun accord entre les parties ou au plus tard dans les 60 jours ouvrables à compter de la date à laquelle le droit de préférence est exercé conformément à la clause 1.5 ci-dessus.

Les parties s'obligent à apporter leur concours à toute formalité nécessaire ou utile pour la réalisation de pareilles cessions dans le délai prévu.

1.7 A défaut d'exercice du droit de préemption, le nu-proprétaire et/ou l'usufruitier pourra réaliser la cession dont le projet a été détaillé au(x) bénéficiaire(s) du droit de préemption à l'acquéreur et aux conditions qui auront été détaillés.

1.8 Sont seules exceptées du présent droit de préemption et partant non soumis à celui-ci, toute cession pour cause de mort ou entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, qui a lieu entre d'une part Monsieur GILAIN Christophe ou Madame PYCKE Kaatje ou Monsieur GILAIN Edouard ou Monsieur GILAIN Alexandre, et d'autre part un ou plusieurs de leurs descendants en ligne directe.

### **PRIX - QUITTANCE**

Les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de trois cent cinquante mille euros (350.000€), se répartissant comme suit :

- à concurrence de cent cinquante et un mille deux cents euros (151.200€) représentant l'usufruit acquis par les époux Gilain-Pycke;
- à concurrence de cent nonante-huit mille huit cents euros (198.800€) représentant la nue-proprété du bien prédécrit acquise par Messieurs Gilain Edouard et Alexandre, soit chacun à concurrence de leur quote-part, étant nonante-neuf mille quatre cents euros (99.400€).

Il faut que les enfants paient dans l'acompte. Est-ce que ça peut qq part dans le acte ?

- antérieurement aux présentes, à titre d'acompte :  
la somme de trente-cinq mille euros (35.000€), à la quote-part de l'usufruit acquis par les époux Gilain-Pycke, au moyen d'un virement sur le compte du notaire instrumentant. DONT QUITTANCE.

-à l'instant, le solde, soit trois cent quinze mille euros (315.000€), dont :

\*cent seize mille deux cents euros (116.200€) pour l'usufruit acquis par les époux Gilain-Pycke, au moyen d'un virement;

\*nonante-neuf mille quatre cents euros (99.400€) à la quote-part de la nue-propiété acquise par Monsieur Gilain Edouard, au moyen d'un virement;

\*nonante-neuf mille quatre cents euros (99.400€) à la quote-part de la nue-propiété acquise par Monsieur Gilain Alexandre, au moyen d'un virement.

DONT QUITTANCE.

Ce prix s'applique à concurrence de

- trois cent quarante-cinq mille euros (345.000€) à l'immeuble prédécrit;
- cinq mille euros (5.000€) au mobilier.

Les parties déclarent que le notaire instrumentant les a informés de l'article 9 du code des droits de succession.

A ce sujet, les acquéreurs déclarent que l'acquisition est faite au moyen de deniers personnels appartenant à chacun d'eux comme dit ci-avant.

ORIGINE DES FONDS (Article 10bis de la loi du onze janvier mil neuf cent nonante-trois, modifiée par la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le Blanchiment des Capitaux).

Acompte et solde : comptes numéros 001-6079704-14 pour Monsieur et Madame Gilain-Pycke - pour Gilain Edouard et pour Gilain Alexandre.

L'acquéreur déclare estimer à cent cinquante et un mille deux cents euros (151.200€) la valeur vénale totale de l'usufruit du bien prédécrit, et à dix mille huit cents euros (10.800€) la valeur locative annuelle du bien prédécrit, soit neuf cents euros (900€) la valeur locative mensuelle du bien prédécrit, l'usufruitier le plus jeune étant âgé de quarante-neuf ans.

#### DECLARATIONS PRO FISCO

1. Article 203 du code des droits d'enregistrement.

Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement quant à la répression des dissimulations au sujet du prix et des charges.

2. Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Lecture ayant été donnée des articles 62, §2 et 73 du Code de la T.V.A, le

vendeur a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8, §§2 ou 3 dudit Code;
- qu'il n'a pas participé a une association de fait qui réponde aux conditions ci-dessus;
- qu'il n'a pas participé à une association momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

### 3. Application de l'ordonnance du vingt décembre deux mille deux (Région de Bruxelles-Capitale)-Abattement

L'acquéreur déclare être informé des dispositions contenues à l'article 46bis du Code des droits d'Enregistrement relatives à l'abattement, et déclare ne pas pouvoir en bénéficier.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'application du présent acte, les parties font élection de domicile le vendeur en son siège social et l'acquéreur en son domicile susindiqués.

### **FRAIS ET HONORAIRES**

Les droits, frais et honoraires du présent acte sont à charge de l'acquéreur qui s'y oblige.

### **DROITS D'ECRITURE**

**(Code des droits et taxes divers)**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

### **INFORMATION DES PARTIES**

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

### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des acquéreurs et de la dénomination, de la date de constitution et du siège social de la société « CARIMAT GROUP » aux présentes, et ce au vu des pièces officielles requises par la loi

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, domicile, lieu et date de naissance des comparants au vu de leurs

cartes d'identité.

#### **DECLARATIONS FINALES**

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il a signé deux mandats hypothécaires grevant le bien auprès de la CBC;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises).

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

Monsieur le conservateur du Bureau 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.

#### **DONT ACTE.-**

Fait et passé à Bruxelles.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties présentes ou représentées comme dit est, ont signé ainsi que Nous, Notaire.