

EJ/SVDM/JK/ 2172049-04

Cahier des charges
complémentaire.

D.E. : 50,00 EUR

13/11/2018

Transcription.

Répertoire n° : 2018/3598

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

Le treize novembre.

Devant nous, **Eric JACOBS**, notaire à la résidence de Bruxelles (2^{ème} canton), exerçant sa fonction dans la société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

(...)

Avons dressé ainsi qu'il suit **le cahier des charges complémentaires** auxquelles sera adjugé le bien ci-après décrit, (...).

VILLE DE BRUXELLES – 18^{ième} division.

Une maison d'habitation suivant cadastre (suivant renseignements urbanistiques : rez-de-chaussée/entresol : 1 logement en duplex avec 1 commerce attenant – du 1^{er} au 3^{ième} étage : 1 logement par étage) située avenue du Parc, Royal numéro 5, cadastrée suivant titre section B numéro 515 T 2 et actuellement cadastrée section B numéro 0515T2P0000 pour une contenance de 1 are 88 ca.

Le revenu cadastral non indexé dudit bien s'élève à 1338,00 €.

(...)

IV. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

IV.1. LES RECHERCHES

1. Urbanisme.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) le notaire instrumentant a demandé à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du 26 octobre 2018, cette dernière a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante:

« 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 et modifié par*

les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :

- **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
- **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- **En bordure d'un espace structurant**

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD 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 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 du 21 novembre 2006;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles;

- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 14/06/2012) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBA7).

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 :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- 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, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;

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, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 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 Fluns Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe en zone **d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation** ;
- 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 DIRL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

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 :

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés:**
Nihil
- **Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :**
 - **Réf. : TP 53278 Délivré le 27/10/1927**
Objet : construire quatre pièces supplémentaires
 - **Réf. : TP 43345 Délivré le 31/05/1935**
Objet : construire une terrasse avec W.C. au 2^{ème}

étage et un W.C. dans le grenier

- Réf. : TP 54219 Délivré le 10/09/1938

Objet : construire des terrasses avec W.C. au niveau des 1^{er} et 3^{ème} étages

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

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ces permis autorisent :

- Rez-de-chaussée/entresol : 1 logement en duplex avec 1 commerce attenant
- Du 1^{er} au 3^{ème} étage : 1 logement par étage

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

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante ou du descriptif sommaire du bien supposé refléter parfaitement la situation de fait du bien, nous vous invitons:
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble

d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réarmées avant ces dates respectives ne sont

réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

- *Si vous souhaitez obtenir une analyse plus détaillée des permis dont nous disposons pour ce bien ou effectuer une comparaison avec le descriptif sommaire, nous vous invitons à consulter tout ou partie des archives listées ci-avant en adressant une demande à urb.archives@brucity.be.*

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. »*

Une copie desdites prescriptions urbanistiques est tenue à la disposition des amateurs et l'adjudicataire sera censé en avoir pris connaissance.

Outre ce qui est ci-avant précisé, le bien, objet des présentes, n'ayant fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le Notaire soussigné informe les amateurs du fait qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur

le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe premier du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Le notaire soussigné indique, en outre, qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'adjudicataire sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique, 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 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.

2. Gestion des sols pollués.

Le Notaire soussigné rappelle les dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'adjudicataire, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement et qu'il ressort du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 30/08/2018, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *Catégorie : aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du Sol* ».

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.

3. Installations électriques.

Le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par quatre procès-verbaux du 16 octobre 2018 dressés par CERTINERGIE il a été constaté que les installations ne satisfaisaient pas aux prescriptions du règlement.

Une copie des procès-verbaux sera remise à l'adjudicataire définitif. Le Notaire soussigné informe du fait qu'il y a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 12 mois à compter de la date des procès-verbaux.

IV.2. ORGANISATION DE LA VENTE : SÉANCE DE VENTE.

L'adjudication est fixée le **27 novembre 2018 à 16 heures en la salle 2** de la maison des Notaires, rue de la Montagne, 30-34 à Bruxelles.

Chaque enchérisseur sera lié par son enchère et pourra être déclaré adjudicataire si les enchères faites après la sienne n'étaient pas retenues pour quelque cause que ce soit.

IV.3. PUBLICITÉ - VISITES.

La publicité préalable à la vente sera faite par des annonces, affiches ou placards, annonces publiées notamment dans les journaux suivants: Vlan, NVN et publication sur immoweb.

Et affiches.

La publicité relative à la faculté de surenchère sera faite conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code judiciaire.

Les visites auront lieu comme suit:

- Les lundis 5, 12, 19 et 26 novembre de 15h à 17h et
- Le samedi 3, 10, 17 et 24 novembre de 14h à 16h.

Toutefois, le notaire soussigné se réserve la faculté de rajouter et/ou de modifier les jours et heures de visites en fonctions des nécessités de la vente.

Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant du bien immobilier saisi, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès au bien immobilier saisi, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant du bien immobilier saisi, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant.

DECLARATIONS FISCALES

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00) perçu sur déclaration du notaire instrumentant.

ELECTION DE DOMICILE

Les enchérisseurs, adjudicataires, le créancier saisissant, cautions

et commands seront censés, pour tout ce qui concerne la présente vente et ses suites, avoir élu domicile en leur domicile ou siège social ou au Parquet de Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles; le créancier poursuivant se réservant toutefois de ne considérer que le domicile réel.

ADHESION

Toutes les clauses, charges et conditions du présent cahier des charges et du (des) procès-verbal (aux) d'adjudication sont de rigueur. Le vendeur, le requérant ainsi que l'adjudicataire, même agissant en qualité de porte-fort, commandé ou mandataire, seront de plein droit censés y avoir consenti sans réserve.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la loi organique sur le notariat, le Notaire instrumentant déclare avoir contrôlé l'identité du débiteur saisi et de la partie saisissante sur base des renseignements fournis par le registre national.

En outre, conformément à la loi hypothécaire, le Notaire instrumentant certifie relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base de leur carte d'identité, du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage ;
- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

DONT PROCES-VERBAL

Dressé, en l'Etude, date que dessus à Bruxelles.

Lecture faite, Nous Notaire, avons signé.