

Administration de la T.V.A.,
de l'enregistrement
et des domaines

Comité d'acquisition
d'immeubles de
Bruxelles 1
Antenne Région Bruxelles-
Capitale

Dossier n° 21004/249/2
Répertoire n° /2011

CAHIER DES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles il sera procédé par **Marjan COPPIETERS**, Inspecteur principal a.i., Commissaire au Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles de Bruxelles, antenne Région Bruxelles-Capitale, Boulevard du Jardin Botanique, 50 boîte 390 à 1000 Bruxelles, agissant à la requête de **L'ETAT BELGE**, Service Public Fédéral FINANCES, administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines, représenté par le fonctionnaire instrumentant, conformément à la loi du trente et un mai mil neuf cent vingt-trois relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, modifiée en dernier lieu par les lois du deux juillet mil neuf cent soixante-neuf et du six juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

A la vente publique de l'immeuble ci-après décrit.

MODE D'ADJUDICATION

Article premier.- L'adjudication a lieu aux enchères. Le montant des enchères est réglé par le fonctionnaire instrumentant. Toutes les enchères sont formulées en Euro.

Ne sont pas admises aux enchères, les personnes en état d'ivresse ou d'une insolvabilité notoire.

Article deux.- La vente a lieu en une séance. Si, lors de cette séance le bien n'atteint pas la valeur souhaitée, le vendeur se réserve le droit, de retirer le bien, en tout ou partie, de la vente, à n'importe

quel moment ou de vendre le bien de gré à gré. Le fonctionnaire instrumentant a le droit d'organiser une séance supplémentaire.

A chaque séance, à chaque instant, le dernier enchérisseur reste tenu de son offre pendant un délai de trente jours.

Article trois.- Les contestations qui surgiraient pendant le cours de chaque séance sont arbitrées par le fonctionnaire instrumentant ; nul ne peut s'opposer à sa décision. Il peut sans avoir à se justifier refuser une offre, la déclarer nulle ou n'ayant jamais existé, revenir aux enchères antérieures après quoi il peut, sans recours possible, adjudger à l'enchérisseur antérieur. Chaque enchérisseur reste donc tenu de son offre jusqu'à la fin des enchères.

PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

Article quatre.- L'acquéreur a la propriété du bien dès le moment où l'adjudication est définitive. Il en aura la jouissance dès le moment où le prix, les frais et toutes les charges auront été payés intégralement.

Il doit respecter les baux qui pourraient exister et est subrogé envers les locataires dans les droits et obligations du vendeur.

Les loyers et fermages payés par anticipation restent acquis au vendeur.

Article cinq.- L'acquéreur est tenu de payer et de supporter le précompte immobilier et toutes autres impositions afférentes au bien vendu à compter du premier janvier 2012.

GARANTIE - CONTENANCE - SERVITUDES

Article six.- La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve, sans aucune garantie au sujet du bon état des constructions, des vices et défauts, apparents ou cachés, ni de la contenance indiquée, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Il ne peut exiger aucune indemnité pour erreur de nom de désignation, d'indication de tenants et aboutissants ni pour défaut d'accès.

Article sept.- En cas d'éviction ou d'obstacle à la mise en possession, l'acquéreur n'a droit qu'à la restitution des sommes payées sur le prix principal et les frais stipulés à l'article 14 et à l'intérêt de ces sommes au taux fixé en matière civile, le tout sous déduction des fruits ou revenus perçus.

Article huit.- Le bien est vendu pour quitte et libre d'inscription hypothécaire tant du chef du vendeur que celui des précédents propriétaires.

Article neuf.- Il n'est fourni d'autre titre de propriété qu'un extrait ou une expédition de l'acte d'adjudication et du cahier des charges, qui est délivré gratuitement contre récépissé.

Article dix.- L'acquéreur souffre toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient grever le bien, et il jouit des servitudes actives s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers ou sur la loi.

Le vendeur déclare à ce sujet qu'il n'a lui-même ni concédé ni autorisé aucune servitude.

ASSURANCES - ABONNEMENT

Article onze.- Le transfert des risques a lieu dès que l'adjudication est définitive. L'acquéreur est tenu de continuer tous contrats d'assurances contre l'incendie et d'abonnement aux eaux, gaz, électricité, qui pourraient exister relativement au bien à vendre, d'en faire opérer à ses frais toutes mutations et d'en payer les primes ou redevances à échoir. Il est ainsi subrogé aux droits et obligations du vendeur relativement à ces engagements.

Jusqu'au paiement intégral du prix de vente et des accessoires, l'adjudicataire doit, lorsqu'il en est requis, exhiber au fonctionnaire instrumentant les quittances des primes d'assurance contre l'incendie échues après la date où l'adjudication est définitive.

Article douze.- Sont exclus de la vente toutes conduites ou compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, ou autres, placés dans l'immeuble et appartenant à une administration publique ou privée quelconques, qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location. Ils restent appartenir à qui de droit.

Au sujet des canalisations, il est stipulé qu'elles sont vendues dans l'état où elles se trouvent sans garantie quant à leur fonctionnement.

La responsabilité pécuniaire du vendeur ne pourra être recherchée au cas où les canalisations ne seraient plus raccordées aux réseaux des sociétés ou compagnies distributrices, ni au cas où elles ne seraient plus conformes à la réglementation en la matière.

PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS

Article treize.- Le paiement du prix principal a lieu dans les vingt jours de la date à laquelle l'adjudication est définitive, par virement au compte courant postal numéro 679-2004401-90 (IBAN BE34-6792-0044-0190 – BICC : PCHQBEBB) du SPF Finances, Comptabilité des clients, avenue Roi Albert II 33, boîte postale 789 à 1030 Bruxelles.

Article quatorze.- Indépendamment de son prix d'adjudication, l'adjudicataire doit payer, de la même manière et dans le délai de huit (8) jours à compter de la date de l'adjudication définitive, le pourcentage, repris ci-dessous, du prix principal à payer, augmenté des éventuels frais de la vente :

- Coûts légaux : 13 %
- En dehors des coûts légaux : 4.000,00 EUR
- Possibilité de bénéficier de l'abattement des droits d'enregistrement.

Moyennant ce paiement, le vendeur supportera tous les frais de la vente, hormis ceux relatifs à l'acte de quittance.

Au cas où il y aurait lieu à application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur de l'acquéreur, le montant à payer, à titre de frais, est réduit conformément à cette disposition. L'acquéreur doit en avertir le fonctionnaire instrumentant et lui fournir les renseignements nécessaires lors de la séance.

Article quinze.- Dans le cas où il existe une ou plusieurs inscriptions hypothécaires sur le bien, le prix obtenu ou une partie de celui-ci sera utilisé pour payer le créancier hypothécaire.

Article seize.- Si l'acquéreur reste en retard de satisfaire à ses obligations, il sera poursuivi par voie de commandement et à défaut d'avoir satisfait dans les quinze jours de celui-ci, il pourra être considéré comme déchu de plein droit de son acquisition moyennant simple notification par huissier à faire par le vendeur.

Le vendeur se réserve de préférer à la résolution, la réadjudication à la folle enchère, conformément aux articles 1600 et suivants du code judiciaire, sans préjudice des autres voies de droit.

Article dix-sept.- Si les paiements ne sont pas faits à l'échéance fixée, les sommes dues produiront de plein droit et sans mise en demeure, à partir du jour de l'échéance, intérêt au taux de l'intérêt légal. Ce taux sera adapté de plein droit au taux de l'intérêt légal suivant les modifications qui seront apportées par arrêté royal pris en exécution de la loi du trente juin mil neuf cent septante. Pour le calcul de l'intérêt, chaque mois est compté pour trente jours. L'intérêt se compte par mois, toute fraction de mois étant négligée.

La base de l'intérêt est arrondie à l'euro supérieur. Le résultat est, le cas échéant, arrondi à l'Euro supérieur ou inférieur selon que la fraction d'Euro atteint ou n'a pas atteint cinquante cent.

Article dix-huit.- Dans chacune des hypothèses prévues par l'article dix-sept, l'acquéreur en défaut acquittera une amende égale au dixième du prix principal.

Ce dixième sera déduit, le cas échéant, de la partie des sommes payées, dont l'acquéreur en défaut est en droit de réclamer la restitution.

Le tantième stipulé à titre de frais reste en tout cas acquis au vendeur.

Article dix-neuf.- Sous peine de permettre au vendeur de demander la résolution de la vente, l'adjudicataire ne pourra faire aux bâtiments aucun changement ni aucune démolition quelconque avant d'avoir payé le prix complet de son acquisition ou d'avoir donné une caution agréée par le fonctionnaire instrumentant jusqu'à concurrence du prix restant dû et des charges.

Article vingt.- Si deux ou plusieurs personnes se rendent conjointement adjudicataires, elles seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement du prix principal, des intérêts et des frais, ainsi qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente.

ELECTION DE COMMAND

Article vingt et un.- L'adjudicataire a la faculté d'élire command, s'il en a fait la réserve au moment de l'adjudication. La déclaration est autorisée au profit d'une ou plusieurs personnes solidairement et indivisiblement tenues entre elles; elle ne peut porter que sur la totalité de l'acquisition.

La déclaration de command doit être constatée par acte authentique devant le fonctionnaire qui a procédé à la vente ou devant notaire ; cet acte doit être enregistré ou la déclaration doit être notifiée par exploit d'huissier au receveur de l'enregistrement au plus tard le cinquième jour ouvrable qui suit celui où l'adjudication du bien faisant l'objet des présentes est devenue définitive.

Dans tous les cas, le commandé reste solidairement et indivisiblement tenu avec le command, à l'égard du vendeur, du paiement du prix principal, des intérêts et des frais de la vente, ainsi que de la stricte observation de toutes les conditions imposées par le présent cahier des charges.

ACQUISITION PAR PORTE-FORT

Article vingt-deux.- L'adjudicataire qui déclarerait avoir agi pour un tiers non présent et pour lequel il déclarerait se porter fort, sera tenu d'apporter au fonctionnaire instrumentant le jour de la notification prévue à l'article vingt-quatre, la ratification de celui pour lequel il s'est porté fort. Faute de quoi il sera censé avoir fait l'acquisition pour son compte personnel.

CLAUSES DIVERSES

Article vingt-trois.- Pour l'exécution du contrat et pour toutes les suites à y donner, le vendeur élit domicile au bureau du fonctionnaire instrumentant.

L'adjudicataire et, le cas échéant, le command doivent faire élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation des biens. A défaut, toutes significations et notifications ont lieu valablement à la maison communale du lieu où le bureau du fonctionnaire instrumentant est installé.

Article vingt-quatre.- L'adjudication a lieu sous réserve d'approbation de Monsieur le Ministre des Finances ou de son délégué. L'approbation est notifiée par exploit d'huissier ; la notification peut aussi être constatée au pied du procès-verbal d'adjudication, par acte signé par l'adjudicataire et passé devant le fonctionnaire instrumentant.

Lorsque la notification a été faite par exploit d'huissier, les frais de l'exploit sont à charge de l'adjudicataire.

Tout délai fixé à partir du jour où l'adjudication est définitive, prend cours à la date de la notification de l'approbation ou de l'acte qui en tient lieu.

Il suffit que l'approbation soit donnée dans le délai de trente jours fixé à l'article deux ; il n'est pas nécessaire qu'elle soit notifiée dans le même délai.

DESCRIPTION DU BIEN A VENDRE

VILLE DE BRUXELLES (13^{ème} division)

Une maison avec jardin, sis chaussée d'Anvers, 291 à l'angle de l'avenue de l' Hélicoptère, cadastrée ou l'ayant été section D numéro 521V2 pour une contenance nonante-cinq centiares (95ca) et le bâtiment cadastré 521Y2 (partie).

Le terrain de la parcelle 521Y2 est propriété de la Ville de Bruxelles, et n'est pas inclus dans la vente.

L'acquéreur aura l'entière jouissance de la parcelle 521Y2 jusqu'à la démolition du bâtiment, sans obligation de n'importe quelle indemnité au propriétaire du fond. En cas de démolition du bâtiment aucune indemnité ne sera due à l'acquéreur ou ses ayants droit ou ses représentants, sans quelque motif que ce soit.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient à l'Etat belge depuis plus de trente ans.

Suite à l'acte de *D*, transcrit au * bureau des hypothèques de Bruxelles, sous référence *, entre l'Etat Belge, la SNCB et la Ville de Bruxelles, le terrain de la parcelle 521Y2 (avant 521T) est devenu propriété de la Ville de Bruxelles, afin de réaliser l'alignement. La Ville de Bruxelles en aura la jouissance qu'après la démolition du bâtiment y-dessus.

OCCUPATION

Le bien est occupé par Madame PENANT.

Le bien fait également l'objet d'une occupation sur le pignon d'un panneau publicitaire de la s.a. Clear Channel Belgium de Bruxelles. Les contrats sont remis à ce jour à l'adjudicataire qui le reconnaît expressément.

CONDITIONS PARTICULIERES

1) L'adjudicataire déclare avoir reçu la copie du courrier de la Direction des Monuments et Sites, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, du 17 juin 2010 notifiant au propriétaire que le bien avait fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement du 20 mai 2010 classant comme monument la totalité de la maison de garde-barrière.

Une copie de ce courrier restera annexée au présent acte.

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de transcrire cette annexe.

2) En cas de démolition complète de l'immeuble, la Ville de Bruxelles aura la jouissance de la partie située en avant du nouvel alignement prévu pour l'avenue de l'Héliport, dont la Ville de Bruxelles est déjà propriétaire du terrain. La partie du terrain qui restera alors la propriété est reprise sous liséré jaune au plan A.V.A22 dressé le vingt-sept octobre mil neuf cent cinquante-neuf par le Ministère des Communications – Office National pour l'Achèvement de la Jonction Nord-Midi - plan de mise en vente dont un exemplaire restera annexé au présent cahier des charges.

Une copie des courriers des 26 octobre et 22 novembre 2007 de la Ville de Bruxelles relatifs à ces cession et alignement restera également annexée au présent cahier des charges.

L'acquéreur s'engage à insérer cette condition particulière dans tous actes translatifs de droits réels ultérieurs et à l'imposer à tous ses ayant cause et/ou ayant droit.

3) Il n'est pas exclu que l'immeuble présentement exposé en vente soit atteint par la mérule ou d'autres parasites de la construction. L'acquéreur déclare accepter expressément ces risques et garantir le vendeur contre tout recours.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.

En application de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), il a été demandé à la

Région de Bruxelles-Capitale de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Par courrier du dix-neuf août deux mille dix, le fonctionnaire délégué de la Région Bruxelloise a répondu textuellement ce qui suit :

Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), j'ai 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.

Le bien sis

COMMUNE : Bruxelles

ADRESSE : chaussée d'Anvers 291

CADASTRE : division 12 section D n°s 521V2 et 521Y2

est repris dans les limites :

- du plan régional de développement arrêté par arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002 ;

- de la zone de forte mixité, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Autres renseignements :

- Monuments et Sites : Monument classé avec zone de protection dénommé « Maison du garde barrière ». N.Réf. : D2043/MON430
Arrêté définitif : le 17/04/2008.

- Rénovation : Objectif 2

Mobilité : Ligne Bus/Tram : 47

Attention

Le solde (1) des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles mis à jour, dont il a été tenu compte peut évoluer entre la date de la délivrance du certificat d'urbanisme et la date de l'introduction de la demande du permis d'urbanisme, et la date de la délivrance du permis d'urbanisme.

(1) Solde à ce jour : Le 18 août 2010

Maille n° : BRU-12

Zone d'habitat : 365

Zone de mixité : 13820

Fait à Bruxelles, le 19-08-2010

Le Fonctionnaire Délégué,

Signé

Albert GOFFART,

Directeur

Observations :

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT).

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

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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, d'un permis de lotir ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ORDONNANCE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 5 MARS 2009 RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES

Par courrier daté du 10 septembre 2010, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a signalé que le bien n'est actuellement pas inscrit à l'inventaire de l'état des sols.

**DECLARATION EN EXECUTION DE L'ARTICLE 276bis DU
REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS
ELECTRIQUES.**

Le vendeur et l'adjudicataire s'accordent sur le fait qu'une visite de contrôle de l'installation électrique est superflue et inutile, parce que l'adjudicataire va rénover le bâtiment et l'installation électrique.

L'adjudicataire s'engage à informer par écrit la Direction générale Energie, Division Infrastructure (boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 Bruxelles), de la rénovation complète de l'installation électrique).

**CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES
BÂTIMENTS**

Les parties déclarent que l'acquéreur a été informé de l'existence du certificat de performance énergétique pour les habitations individuelles portant la référence 20110511-0000000518-01-1, dressé le 11 mai 2011, par Madame DI EGIDIO Céline, agréé sous le numéro 001018608 en qualité de certificateur de PEB de bâtiment résidentiel existant au sens de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 et qu'il a pris connaissance du contenu de ce certificat.

L'acquéreur confirme que le vendeur lui a remis le certificat PEB précité.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Dressé à Bruxelles, le vingt quatre juin deux mille onze par le Commissaire soussigné.

PROCES-VERBAL D'ADJUDICATION

L'an deux mille onze, le vingt quatre juin à quatorze heures précises.

En la salle 2 de FINTO, boulevard du Jardin Botanique, 50 à 1000 Bruxelles

Par le Ministère de **Marjan COPPIETERS**, Commissaire au premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, Boulevard du Jardin Botanique, 50, boîte 390 à 1000 Bruxelles, agissant à la requête de **L'ETAT BELGE**, Service Public Fédéral - FINANCES, administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines, représenté par le fonctionnaire instrumentant, conformément à la loi du trente et un mai mil neuf cent vingt-trois relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux, modifiée en dernier lieu par les lois du deux juillet mil neuf cent soixante-neuf et du six juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Il va être procédé aux clauses et conditions du cahier des charges dressé le vingt quatre juin deux mille onze à l'adjudication publique du bien décrit au dit cahier des charges, lequel restera annexé au présent procès-verbal après avoir été visé "ne varietur" par les adjudicataires.

L'adjudicataire mentionné ci-dessous déclare se réserver la faculté d'élire command comme prévu dans l'article 21 du cahier des charges.

Lecture faite du cahier des charges et de ce qui précède, le bien a été exposé en vente publique et après enchères, adjudgé définitivement sous réserve de l'approbation stipulée à l'article 24 du cahier des charges, à savoir : moyennant le prix principal de

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé à Bruxelles le vingt quatre juin deux mille onze et signé par l'adjudicataire et le fonctionnaire instrumentant, après lecture