

Service Public Fédéral
FINANCES

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° 21010/4/1

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, adjuger 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 numéro 679-2004401-90 (IBAN BE34-6792-0044-0190 – BICC : PCHQBEBB), communication : 15/21010/4/MC, 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 :

- si le prix principal est inférieur à 259.999,99 EUR : un pourcentage de 19 %
- si le prix principal est compris entre 260.000,00 EUR et 359.999,99 EUR : un pourcentage de 18 %
- si le prix principal est supérieur ou égal à 360.000,00 EUR : un pourcentage de 16,5 %.

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

Commune de JETTE (1^{ère} division)

Une maison sise avenue Guillaume De Greef, 41 cadastrée ou l'ayant été, section B numéro 168 N 2 pour une contenance, selon cadastre, de un are quatre-vingt-deux centiares (01a 82ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain appartenait à Monsieur et Madame LIBERT-MARCHOT pour l'avoir acquis à la Commune de Jette aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire Maurice Hogenkamp à Jette le quatorze mars mil neuf cent cinquante-six, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq avril mil neuf cent cinquante six, volume 1671 numéro 28. Les constructions ont été érigées à leurs frais.

Au terme d'un acte du trente juillet mil neuf cent nonante reçu par le notaire Jean-Marie Vanneste à Ixelles et par le notaire Robert Lagae à Jette, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit août suivant, volume 10511 numéro 15, le bien a été vendu à Monsieur Georges APOSTOLOPOULOS.

La société s.a. CORINTHIANS est devenue propriétaire suite à l'apport du bien par Monsieur Georges APOSTOLOPOULOS, administrateur de société demeurant à Maroussi en Grèce aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Paul Bellemont à Saint-Gilles le premier juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze juin suivant, volume 11.201 numéro 10.

La société s.a. CORINTHIANS a vendu le bien à Monsieur ECHEERI Abdesselam, époux de Madame JBILOU EL HADDAD Laïla aux termes d'un acte passé par le notaire Van Beneden Marc à Bruxelles le vingt-sept mars mil neuf cent nonante-six transcrit au **...bureau des hypothèques** le trois mai suivant volume 11989 numéro 11.

Par jugement de la Cour d'Appel de Bruxelles du vingt-sept mai deux mille neuf transcrit le ..., dont le pourvoi a été rejeté par la Cour de Cassation en date du quatre novembre deux mille neuf, le bien a été confisqué et est devenu propriété de l'Etat Belge.

OCCUPATION

Le bien est libre d'occupation.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas exclu que l'immeuble présentement exposé en vente soit atteint par la mэрule 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 onze août deux mille dix, le fonctionnaire délégué de la Région Bruxelloise a répondu textuellement ce qui suit :

“Verwijzend naar de documenten die U mij hebt laten geworden bij toepassing van artikel 275 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO), heb ik de eer U dit document over te maken, opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd in geval van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning werd ingediend betreffende het bedoelde goed.

Het goed gelegen :

GEMEENTE : Jette

ADRES : Guillaume De Greeflaan

KADASTER : divisie 1 sectie B n° 168N2

bevindt zich binnen de grenzen :

- van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan vastgelegd bij besluit van de Regering van 12 september 2002;
- de aanvraag situeert zich in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van 3 mei 2001;
- zijn de andere inlichtingen : mobiliteit : tramspoor : 94

Opgepast :

Het geactualiseerde saldo (°) van de toelaatbare oppervlakten voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, waarmee rekening werd gehouden, kan evolueren tussen de datum van afgifte van het stedenbouwkundig attest en de datum van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning.

(°)

Saldo op deze dag : 10 augustus 2010

Maasgrens nr : JET – 02

Woongebied : 8656

Gebied met gemengd karakter : 0

Opgemaakt te Brussel, op 11-08-2010

De Gemachtigde Ambtenaar

Getekend door

Albert GOFFART,

Directeur

Opmerkingen.

1° Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.

2° De handelingen en werken met betrekking tot een beschermd goed, of tot een goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, of tot een goed ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst werd aangevat, of tot een goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zijn onderworpen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

3° Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

4° Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de vastgestelde of aangenomen plannen van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rooiplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw."

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 déclare avoir remis à l'adjudicataire une copie du procès-verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique, rédigé par AIB-Vinçotte asbl en date du 25 octobre 2010, et déclare que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions. L'acquéreur recevra l'original du procès-verbal précité lors de la signature de l'acte de notification dont question ci-avant à l'article 24.

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 20110504-0000000354-01-0, dressé le 4 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