



**Scrl ACTALYS**  
Boulevard de Waterloo, 16  
1000 Bruxelles  
tel 02/513.89.55  
fax.: 02/513.97.18  
e-mail: info@actalys.be

**COMPROMIS DE VENTE**

**ENTRE :**

**D'UNE PART :**

La « **COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT** », sise place Antoine Gilson, 1 à 1170 Watermael-Boitsfort, numéro d'entreprise 0207.372.637 ici représentée par :

- Monsieur Olivier DELEUZE, Bourgmestre et ;
- Monsieur Etienne TIHON, Secrétaire communal, tous deux élisant domicile à 1170 Watermael-Boitsfort, place Antoine Gilson, 1.

Lesquels représentants déclarent agir en vertu d'une décision du Conseil communal de la Commune de Watermael-Boitsfort du 20 septembre 2016, de vendre de gré à gré le bien ci-après décrit, et dont une copie restera annexée aux présentes.

La décision n'a pas soulevé d'objection de la part du Service Public Régional de Bruxelles – Bruxelles Pouvoirs Locaux ainsi qu'il en est attesté par une lettre de ce service en date du 28 septembre 2016, dont une copie restera ci-jointe.

Ci-après invariablement dénommé(es) (ensemble) « **le vendeur** ».

**D'AUTRE PART :**

La société privée à responsabilité limitée « **BELL TOWER** », ayant son siège social à Uccle, Avenue des Sorbiers, 25 et titulaire du numéro d'entreprise 0663528993.

Société constituée par acte du Notaire Valérie BRUYAUX, Notaire associé à Bruxelles, substituant son confrère Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, Notaire à Bruxelles, légalement empêché ratione personae, le 26 septembre 2016, publié aux annexes du Moniteur Belge du 29 septembre suivant, sous le numéro 0319577.

Ici représentée par son gérant conformément à l'article 9 de ses statuts étant Monsieur Carlos de MEESTER de BETZENBROECK, domicilié à Uccle (1180 Bruxelles), Avenue des Sorbiers 25.

Nommé à cette fonction aux termes de l'acte de constitution dont question ci-avant.

Ci-après invariablement dénommé(es) (ensemble) « **l'acquéreur** ».

**DECLARATIONS PREALABLES**

**Le vendeur :**

- déclare ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.
- que la désacralisation conditionnelle du bien (église) a eu lieu par décision de l'évêque diocésain en date du 18 juillet 2016
- que la désaffectation conditionnelle du bien (église et espace public) a eu lieu par décisions du Conseil Communal en date du 20 septembre 2016.

Les décisions n'ont pas soulevé d'objection de la part du Service Public Régional de Bruxelles – Bruxelles Pouvoirs Locaux ainsi qu'il en est attesté par des lettres de ce service en date du 28 septembre 2016, dont des copies resteront ci-jointe.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

**Lesquelles parties nous ont requis de dresser le compromis de vente de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :**

Le vendeur déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter le bien suivant :

Description du bien.

**COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT – 2ième DIVISION :**

Une église dénommée « Eglise Saint-Hubert », sur et avec terrain, et un parc, sis avenue Delleur et au lieu dit « Jagersveld », actuellement cadastrés section E, numéro 280/F/P0000, numéro 281/L/P000, et sans numéro, selon plan de mesurage ci-après relaté daté du 6 novembre 2015 d'une contenance de 4.132,62m<sup>2</sup>, et selon le plan de mesurage ci-après relaté daté du 5 octobre 2016 pour une superficie totale de quarante et un ares trente et un centiares (41a 31ca).

Plan de mesurage.

Tel que ce bien figure sous les lots « LOT 1 », « LOT 2a », « LOT 2b », « LOT 2c », « LOT 2d », « LOT 2e », « LOT 2f », « LOT 2g », « LOT 2h », « LOT3a » et « LOT 3b » sur le plan de mesurage dressé par Monsieur Bernard NICODEME, géomètre-expert, à 1190 Bruxelles, chaussée de Neerstalle 274, en date du 5 octobre 2016, lequel plan restera annexé aux présentes.

Tel que ce plan de mesurage précité en date du 5 octobre 2016 a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **21652/10106**.

Actuellement lesdits lots sont respectivement cadastrés : **E 906A P0000, E 906B P0000, E 906C P0000, E 906D P0000, E 906E P0000, E 906F P0000, E 906G P0000, E 906H P0000, E 906K P0000, E 906L P0000 et E 906M P0000**.

Revenu cadastral non indexé : 7.776 € (partie église) + 8 € (partie parc).

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.

Également dénommé : « **le(s) bien(s) vendu(s)** ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**


Depuis plus de trente ans à compter des présentes le vendeur déclare avoir la propriété paisible du bien vendu sous plus grande contenance.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**Contrats de raccordement**

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.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

#### **1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'entend dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante, **à l'exception de** ce qui est repris dans l'inventaire '*amiante*' établi par la SPRL Pegase Environnement à 1332 Genval, Rue du Vallon 92 (RPR 0462.615.863), en date du 6 mai 2015, et dont l'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature des présentes.

#### **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). 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 la signature de l'acte authentique de vente.

#### **2. Servitudes et mitoyennetés**

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

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'il existe un arrêté de bourgmestre interdisant l'accès aux lieux sauf l'espace dénommé « crypte ». Le vendeur déclare que cet arrêté pourra être enlevé du moment que l'acquéreur aura sécurisé son chantier. L'acquéreur aura toutefois accès aux lieux à ses risques et périls autant de fois que nécessaire pour l'établissement de son projet.

Le vendeur déclare qu'une partie du bien vendu notamment le « LOT 3a » et « LOT 3b » sera grevé d'une servitude publique de passage et de jouissance en vue d'un espace vert au-dessus du parking souterrain, qui demeurera non construit. Par conséquent, l'acquéreur accepte qu'après réalisation du projet immobilier dont question ci-après aux présentes, le « LOT 3a » et « LOT 3b » sera sujet de la constitution d'une (des) servitude(s) publique(s). À terme, l'étanchéité du toit du parking pourra être refaite sans devoir disposer d'une autorisation de la Commune. Cet espace sera ouvert au public (pas un jardin privé) mais l'entretien relèvera de la copropriété.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, autres que celles reprises aux présentes, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

#### **3. Contenance**

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.

#### **4. Contributions – Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance.

#### **5. Risques - Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte notarié.

Les risques sont transférés à l'acquéreur à la signature de l'acte notarié, et il s'engage à assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes dans les huit jours à partir de l'acte notarié.

Le vendeur s'engage à conserver le bien dans un bon état, et comme « bon père de famille ». De plus, le vendeur s'engage à maintenir la sécurisation du bien contre des dangers divers (chutes de pierres, etc.)

#### **6. Occupation - Propriété Jouissance**

Le transfert de propriété aura lieu à la signature de l'acte notarié.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de la signature de l'acte notarié.

Le vendeur déclare qu'une partie du bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît expressément. L'acquéreur fera son affaire personnelle de ladite occupation partielle du bien, sans recours contre ni intervention du vendeur.

#### **7. Situation administrative du bien**

##### **1. Urbanisme**

##### **1. Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

##### **2. Renseignements urbanistiques**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse du fonctionnaire délégué du Service Public Régional de Bruxelles – Bruxelles Développement Urbain en date du 19 octobre 2016 suivant, stipule littéralement ce qui suit:

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 10/10/2016 concernant le bien sis Une église dénommée « Eglise Saint-Hubert » sur et avec terrain, et un parc, sis avenue Delleur et au lieu-dit « Jagersveld », cadastré section E, n° 280F, 281L et sans numéro, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

#### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN.**

##### **1. En ce qui concerne la destination:**

Le bien se situe :

· Au Plan régional d'affectation du sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) d'équipement d'intérêt collectif ou de service public réseau viaire et ZICHEE

##### **2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

· Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),

· Les prescriptions du **PRAS** précité ;

· Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du



Gouvernement du 21 novembre 2006;

· Les prescriptions du ou des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

**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 :**

· le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés / dans la liste de sauvegarde ;

· le bien est situé en zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ;

**6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :**

**7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :**

**8. Autres renseignements :**

· le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature (dans le buffer de 60m d'une zone Natura 2000);

· Le bien est en partie compris dans une Zone de potentiel archéologique : Vénérie /Jagersveld - découverte romaine, vénérie ducale, chapelle Saint-Hubert;

**B. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLÉMENTAIRES DESTINÉS À TOUT TITULAIRE D'UN DROIT RÉEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'À TOUT INTERVENANT À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER, AU REGARD DES ÉLÉMENTS ADMINISTRATIFS DONT NOUS DISPOSONS.**

**1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours éventuels :**

· A ce jour, aucun dossier n'est répertorié pour ce bien

**2. En ce qui concerne les déclarations urbanistiques relatives aux commerces:**

· Aucun élément administratif à notre disposition n'indique l'affectation précise de l'ensemble des locaux.

**4. En ce qui concerne les constats d'infraction :**

· le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction ;

**C. OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES.**

· 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 aux articles 98, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

· 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.

· 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.

... ».

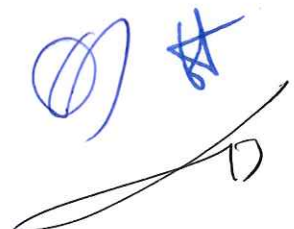
L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse.

**3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise**

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, sans préjudice à ce qui est stipulé aux présentes.

**4. 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'église/lieu de culte. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

#### 5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### 6. Code bruxellois du Logement

L'acquéreur a été informé des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

#### 2. Droit 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.

#### 3. Citerne à mazout - Environnement - Gestion des sols pollués

##### 1. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bâtiment dont fait partie le bien, une citerne à mazout non enterrée d'une capacité de plus de 10.000 litres. Le vendeur déclare que la citerne est située dans un local adjacent à la chaufferie et qu'elle est entourée d'un muret de contention.

##### 2. Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'environnement pour la citerne à mazout dont question ci-avant (ce permis d'environnement n'a pas été renouvelé) et qu'il est exercé ou qu'il a été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999) (une citerne à mazout non enterrée d'une capacité de plus de 10.000 litres).

##### 3. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le vendeur aux présentes déclare qu'il est exercé ou qu'il a été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités à risques, à savoir la citerne à mazout non enterrée d'une capacité de plus de 10.000 litres.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 12 septembre 2016 et 19 septembre 2016 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrale numérotée 281/L :

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« ...

#### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE : AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol**

#### **OBLIGATIONS :**

*Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de*



droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

### **3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

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

### **4. Validité de l'attestation du sol**

**Validité** La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents. Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web. »

- En ce qui concerne la parcelle sans numéroté :

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« ...

### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE AUCUNE** La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol

### **OBLIGATIONS**

Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

### **3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

#### Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette zone (parcelle 21652\_E\_0280\_F\_000\_00)

Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00343/2015) - 13/07/2015 - 27/07/2015

Impossibilité technique partielle de réaliser des forages et pas de pollution détectée.

### **4. Validité de l'attestation du sol Validité**

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents. Vous trouverez la liste exhaustive des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web. »

- En ce qui concerne la parcelle cadastrale numérotée 280/F :

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« ...

### **2. Catégorie de l'état du sol et obligations**

**CATEGORIE 0** Parcelle présentant une présomption de pollution non vérifiée

1 Parcelle non polluée

### **OBLIGATIONS**

Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été visée par la procédure déjà réalisée.

La législation en vigueur prévoit dans ce cas l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Or, la procédure d'identification/traitement du sol déjà réalisée a démontré une impossibilité technique de réaliser des forages sur le terrain concerné. Dès lors, la présente attestation du sol vaut dispense de l'obligation de réaliser une nouvelle reconnaissance de l'état du sol pour autant que cette impossibilité technique persiste toujours telle que définie dans la procédure précédemment réalisée.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

### **3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle. Exploitant Rubrique - Activité à risque"

La Fabrique d'Eglise St Hubert - 88 - Dépôts de liquides inflammables 1951-1981 Permis à l'IBGE :PROV13241

88 - Dépôts de liquides inflammables – 1982 - Permis à l'IBGE : non

...

### Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00343/2015) - 13/07/2015 - 27/07/2015 - Impossibilité technique partielle de réaliser des forages et pas de pollution détectée

### **4. Validité de l'attestation du sol**

#### **Validité**

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible 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 de la présente convention.

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

#### **4. DIU**

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

### **8. PRIX- QUITTANCE**

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **un million cent cinquante mille euros (€ 1.150.000,00)**.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de cent quinze mille euros (€ 115.000,00) (10% du prix de vente) est payée par l'acquéreur en un virement du compte numéro BE96 7320 4137 5605 sur le compte du notaire Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, notaire associé à 1050 Bruxelles, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire désigné par la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la condition suspensive reprise aux présentes. Les



intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

Le solde, soit un million trente-cinq mille euros (€ 1.035.000,00) est payable lors de la signature de l'acte notarié constatant la réalisation de la condition suspensive reprise aux présentes. L'acquéreur déclare que ce montant sera payé au moyen d'un financement et/ou par des fonds provenant du compte numéro précité.

- Les parties déclarent que le prix fera l'objet **d'un complément de prix** dont la valeur sera établie sur un calcul de la marge in fine établi de manière contradictoire. Dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20%, il sera rétrocédé au vendeur la moitié de la marge additionnelle dépassant ce seuil de 20%. L'acquéreur s'engage à mettre en place une comptabilité analytique qui permettra d'établir facilement les calculs. Le bilan final de l'opération sera effectué, au plus tard, 6 mois à compter de la signature de l'acte de vente de la dernière entité privative. Dans le cas où il y aurait des unités invendues un an après la réception définitive, le bilan intermédiaire permettant de simuler le bénéfice final de l'opération et donc du complément de prix à verser à la Commune, sera établi sur la base d'un prix de vente moyen obtenu pour les unités comparables diminués de quinze pourcent. Le complément de prix sera payé dans le mois de l'établissement de ce bilan intermédiaire. Un bilan définitif sera alors établi après la vente de la dernière unité. Le solde du complément de prix établi sur la base du bilan définitif sera payé dans le mois suivant l'établissement de ce bilan définitif.

Cette charge personnelle imposée à l'acquéreur est estimée pro fisco à cent euros (100-EUR). »

La marge in fine sera calculée comme suit :

$$\frac{((\text{Chiffre d'affaires}) - (\text{achats totaux} + \text{Services et biens divers} + \text{frais financiers}))}{(\text{achats totaux} + \text{Services et biens divers} + \text{frais financiers})}$$

## **9. NOTAIRE**

9.1. L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les 4 mois de la réalisation de la dernière condition suspensive reprise aux présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : le notaire Ken PENNE, Notaire Associé à Bruxelles (ACTALYS – boulevard de Waterloo 16).

- pour l'acquéreur : le notaire Dimitri de Crayencour, Notaire associé à 1050 Bruxelles.

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

## **9.2. SANCTIONS**

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent (10%) du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles

dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable).

La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent (3%) l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte notarié, à partir de cette date limite.

## **10. FRAIS**

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) du présent compromis sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte authentique constatant la réalisation de la condition suspensive reprise aux présentes.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien.

### **CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES**

Le vendeur déclare que la présente vente aura lieu aux conditions spéciales contenues aux présentes, et dont question ci-dessous :

- Conservation globale de l'église. L'acquéreur déclare savoir que le maintien de l'église dans l'essentiel de ses composantes, en raison de son caractère patrimonial et symbolique, est considéré comme essentiel. Le cas échéant, l'acquéreur s'engage par les présentes à respecter cette condition dans toute demande d'obtention d'un permis d'urbanisme (ou chaque demande d'obtention d'une modification au permis d'urbanisme délivré) en vue de la réalisation de son projet immobilier envisagé.
- L'acquéreur est tenu, et il s'engage expressément, à réaliser son projet immobilier envisagé endéans les 2 ans après que son permis d'urbanisme soit devenu exécutoire et libre de tout recours, en tenant compte des périodes de nidification des faucons pèlerins (précisions à apporter par le spécialiste), des jours d'intempérie et des cas de force majeure. A défaut l'acquéreur sera tenu de plein droit de payer une indemnité forfaitaire de 3.200 (trois mille deux cent) Euros/jour de retard à partir de la réception d'une mise en demeure à envoyer par le vendeur. Cette indemnité ne peut pas dépasser 50% du prix de vente de base indexé (hors prix complémentaire). Par la réalisation du projet immobilier les parties entendent le stade de gros œuvre fermé.
- L'acquéreur s'engage à ce que son projet immobilier envisagé et futur soit compatible avec le quartier résidentiel qu'il jouxte, et il s'engage à limiter les nuisances.
- L'acquéreur s'engage à ce que chaque demande d'obtention d'un permis d'urbanisme (ou chaque demande d'obtention d'une modification au permis d'urbanisme délivré) envisagera un projet immobilier « mixte », et respectera les affectations suivantes :
  - o Principalement du logement;
  - o Secondairement des activités tertiaires et/ou d'intérêt collectif;
- L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de toutes les autorisations requises par le droit civil et canonique données par l'autorité diocésaine pour la vente du bien concerné ainsi que du décret de réduction à un usage profane du bien qu'il acquiert par les présentes.
- L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des contrats en cours concernant les antennes GSM. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie desdits contrats en cours préalablement à la signature des présentes. Les installations techniques liées aux antennes GSM situées dans et sur la tour du bien objet de la vente devront être maintenues jusqu'à la signature de l'acte authentique. Le vendeur déclare que les permis sont délivrés et constituent des droits acquis, et

seuls des travaux de modification ou de démolition pourraient les remettre en cause.

L'acquéreur, ses ayants droit et ses ayants cause seront, de plein droit, censés consentir à toutes les conditions spéciales reprises aux présentes.

L'acquéreur déclare expressément accepter lesdites conditions spéciales, et s'engage à les respecter ou les faire respecter.

### **L'OBTENTION D'UN PERMIS D'URBANISME EXÉCUTOIRE - CONDITION SUSPENSIVE**

L'acquéreur s'engage à introduire une demande d'obtention d'un permis d'urbanisme respectant toutes les conditions reprises aux présentes, et ce au plus tard dans les 8 mois à compter de la signature des présentes.

La demande sera faite par l'acquéreur, ou son mandataire, sous sa propre responsabilité et à ses frais, sans intervention aucune du, ni recours contre, le vendeur.

La présente vente est faite et acceptée sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne un permis d'urbanisme exécutoire et libre de tout recours en vue de la réalisation de son projet immobilier envisagé respectant les conditions particulières reprises aux présentes. Le permis d'urbanisme sera considéré comme étant exécutoire et libre de tout recours après un délai de 90 jours qui commence à courir dès l'affichage du permis d'urbanisme obtenu, affichage dûment constaté par huissier de justice mandaté par l'acquéreur et à ses frais, pour autant que dans ce délai de 90 jours aucun recours n'ait été introduit, qu'il soit administratif ou formulé auprès du Conseil d'Etat (recours en annulation doublé ou non d'un recours en suspension)

La condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme envisagé doit se réaliser au plus tard 36 (trente-six) mois à dater de l'avis de dossier complet du permis d'urbanisme introduit.

Ce délai peut être prolongé de commun accord, pour autant que le prolongement de la procédure de permis ne soit pas imputable à l'acquéreur.

Au cas où la condition suspensive ne se réalise pas parce que l'acquéreur n'obtient pas le permis d'urbanisme envisagé dans le délai convenu (ou le délai prolongé), cette convention sera considérée comme nulle et non avenue de plein droit. A la première demande du vendeur, l'acquéreur produira tous les documents justifiant sa demande au vendeur ou son notaire.

Au cas où la condition suspensive se réalise, les parties signeront un acte authentique constatant la réalisation de la condition suspensive reprise aux présentes, et par conséquent la vente, endéans un délai de 4 mois à partir du constat de la réalisation de la condition suspensive.

L'acquéreur devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et effectuer à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises pour le projet immobilier envisagé.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### 1. Dissimulation

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « *En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit élué. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties* ».

#### 2. L'acquéreur

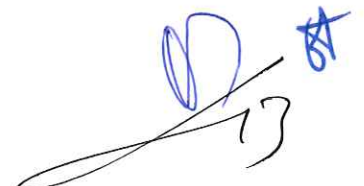
L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction quelconque dans le cadre des droits d'enregistrement.

#### 3. Le vendeur - Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;



- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

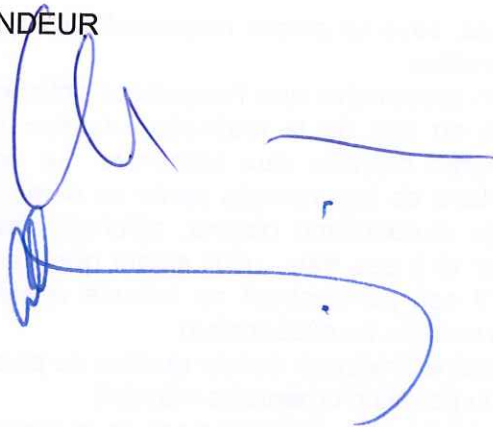
**CLOTURE**

Fait à Bruxelles.

Le 21 décembre 2016.

En deux originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant.

VENDEUR



ACQUEREUR

