

**COMPROMIS LOGEMENT ACHEVE (EMPHYTEOSE SUR LE TERRAIN ET VENTE DES CONSTRUCTIONS) - RUE DE L'HOTEL DES MONNAIES 139 A SAINT-GILLES**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

D'une part

1. **citydev.brussels**, statutairement dénommée Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, en abrégé « S.D.R.B. », RPM 0215.984.554, organisme de droit public, dont le siège est sis Boulevard du Jardin Botanique 20 - 1000 Bruxelles et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999), la présente opération ayant été acceptée par le conseil d'administration de citydev.brussels le 29 septembre 2017] ;

ici représentée par [ ], en vertu d'une délégation de signature reçue par le notaire Vincent Vroninks, notaire à Ixelles, le 26 mai 2023 ;

ci-après dénommée « citydev.brussels » et/ou « le propriétaire du terrain » et/ou « le vendeur » ;

Et d'autre part

2. **Madame/Monsieur [ ]** né le [ ], domicilié [ ], célibataire/marié, n° national [ ] ;

s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, [en cas de couple] engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

ci-après dénommé(s) ensemble « l'acquéreur » et/ou « l'emphytéote » ;

ci-après dénommés ensemble (1. et 2.) « les parties ».

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

### 1. Propriété

citydev.brussels est propriétaire de l'appartement numéro [ ] situé au [ ] étage de l'immeuble situé au 139 rue de l'Hôtel des Monnaies à Saint-Gilles, ainsi que de la cave numéro [ ] et de l'emplacement de parking numéro [ ], en ce compris les quotités dans les parties communes, (l'appartement, la cave et l'emplacement de parking précités étant ci-après appelés ensemble « le bien » ou « le logement » ; l'immeuble étant ci-après appelé « l'immeuble » ou « Mairesse Garden 1 »).

### 2. Statuts (acte de base et règlement de copropriété) et règlement d'ordre intérieur de l'immeuble

Le statut juridique de l'immeuble Mairesse Garden 1 est défini par l'acte de base, le règlement de copropriété (ci-après les statuts de l'immeuble) et le règlement d'ordre intérieur dressé par le notaire Frédéric de Grave à Molenbeek-Saint-Jean, le 7 juillet 2023, suivi d'un acte de base modificatif reçu par le notaire Isabelle Raes, à Molenbeek-Saint-Jean, le 16 décembre 2024.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de l'acte de base et de l'acte de base modificatif.

### 3. Cession du bien à l'acquéreur : constitution d'un droit d'emphytéose sur les quotités de terrain et vente des constructions

L'acquéreur se porte candidat à l'acquisition du bien, conformément à ce qui suit :

1. **Constitution d'un droit d'emphytéose** : citydev.brussels constitue, au profit de l'acquéreur, un droit d'emphytéose sur les quotités de terrain (décrit à l'article 1) se rapportant aux constructions (décrites à l'article 11),

Ci-après dénommé le « droit d'emphytéose ».

2. **Vente des constructions** : citydev.brussels vend à l'acquéreur les constructions (décrites à l'article 11), érigées sur le terrain (décrit à l'article 1).

#### I. PREMIERE CONVENTION - CONSTITUTION D'UN DROIT D'EMPHYTEOSE

#### **Article 1 - Objet de la convention**

En application de l'article 3.171 du Code civil, citydev.brussels constitue au profit de l'emphytéote, qui accepte, un droit d'emphytéose sur les [ ]/10.000<sup>èmes</sup> indivis du terrain décrit ci-après (le « droit d'emphytéose »).

#### **COMMUNE DE SAINT-GILLES - première division**

Un terrain situé rue de l'Hôtel des Monnaies, numéro de police 139, cadastré d'après titre et d'après extrait de matrice section B, numéro 304 V9 P0000, ayant une superficie d'après cadastre et d'après mesurage de six ares cinquante-cinq centiares (6a 55ca).  
ci-après dénommé « le terrain ».

Le droit d'emphytéose est constitué sous les garanties de droit, quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

Ces [ ]/dix millièmes ([ ]/10.000èmes) indivis, sont à titre d'accessoires inséparables, liés aux constructions qui seront vendues ci-après.

## Article 2 - Durée

Le droit d'emphytéose est consenti pour une durée prenant cours le jour de la signature de l'acte authentique et se terminant 50 ans à dater de l'acte authentique de vente du premier des 9 logements du projet Mairesse Garden.

citydev.brussels se réserve le droit de prolonger la durée des emphytéoses du projet Mairesse Garden, dans le respect de la limite prévue par le Livre III du Code Civil (maximum de 99 ans (nonante-neuf ans) à compter de la vente par acte notarié du premier des 9 logements du projet Mairesse Garden).

Dans l'hypothèse où citydev.brussels souhaite faire application de ce droit de prolongation, citydev.brussels notifie à l'acquéreur sa volonté de prolonger l'emphytéose, au plus tard trois ans avant l'expiration du droit d'emphytéose. L'emphytéose est alors prolongée par acte notarié aux mêmes conditions, hormis le canon, qui sera déterminé sur la base d'une nouvelle évaluation de la valeur du terrain. La valeur du terrain sera estimée par un expert unique, désigné par citydev.brussels

A défaut de prolongation, l'emphytéose prend fin et la propriété des constructions et des améliorations érigées sur le terrain retourne à citydev.brussels, qui verse alors à l'acquéreur une indemnité, conformément à l'article 27 du présent compromis.

## Article 3 - Canon

Le canon annuel s'élève à 1% de la valeur des quotités de terrain prises en emphytéose, à savoir [ ].

Le canon sera payable comme suit :

- la première année, le jour de la signature de l'acte authentique, au prorata du nombre de jours durant lesquels l'emphytéote est titulaire de son droit d'emphytéose ;
- les années suivantes, chaque 31 janvier, pour l'année civile en cours.

Le canon sera indexé annuellement sur la base de l'indice « santé » ou de tout autre indicateur analogue qui viendrait à le remplacer, l'indice de départ étant celui du mois de [ ].

L'indexation du canon ne pourra jamais entraîner l'application d'un canon inférieur au canon de départ soit la somme de [ ] par an.

Toute somme due par l'emphytéote sera exigible immédiatement suivant envoi de la facture par citydev.brussels.

En cas de non-paiement à l'échéance, une indemnité de cinquante euros (50 EUR) (couvrant les frais administratifs) sera due par l'emphytéote, ainsi que des intérêts de retard, au taux

légal majoré de 2%, au prorata du nombre de jours calendrier de retard.

En cas de défaut de paiement du canon, des taxes et des intérêts, tous les frais de recouvrement et de procédure sont supportés par l'emphytéote.

## **Article 4 - Situation hypothécaire et hypothèques**

### **4.1. Situation hypothécaire**

citydev.brussels déclare que le terrain est libre de tout droit d'inscription et de toutes charges de transcription, d'hypothèque ou de droit de préemption, de préférence ou de rachat.

### **4.2. Hypothèques**

Dans l'hypothèse où l'emphytéote souhaite financer l'acquisition des constructions en sollicitant un crédit hypothécaire auprès d'une Banque, il ne pourra hypothéquer et/ou conférer un mandat à l'effet d'hypothéquer portant sur les constructions et son droit d'emphytéose, que pour autant que le crédit ainsi consenti par la Banque, le soit dans le but exclusif de financer et/ou refinancer l'acquisition des constructions, tel que décrits ci-avant.

Pour autant que cette condition soit rencontrée, l'emphytéote est expressément autorisé à affecter en hypothèque les constructions avec le droit d'emphytéose.

L'emphytéote s'engage à donner, dans l'acte authentique de vente, mandat irrévocable à citydev.brussels, qui accepte, en vue d'hypothéquer au profit du citydev.brussels le droit d'emphytéose qui grève le bien prédécrit et qui fait l'objet du présent contrat, ainsi que les constructions érigées dans le cadre de l'emphytéose, en cas de non-paiement de tout ou partie des canons emphytéotiques à leur échéance et ce, afin de garantir:

- a) les canons impayés et encore à échoir, estimés forfaitairement à 30% de la valeur vénale du terrain le jour de la signature de l'acte authentique, maximum;
- b) trois années d'intérêts à douze pourcent, pour lesquels la loi garantit le rang.

Ce mandat permet également à citydev.brussels, lors de l'acte d'affectation hypothécaire, de stipuler la solidarité et l'indivisibilité ainsi que de renoncer à invoquer le bénéfice de l'article 1563 du Code judiciaire. citydev.brussels pourra également signer tous actes et pièces nécessaires à l'inscription effective de l'hypothèque, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce qui est nécessaire ou utile à la réalisation de l'affectation hypothécaire.

Les inscriptions hypothécaires éventuelles seront radiées aux frais de l'emphytéote, après complet paiement des arriérés de canons emphytéotiques, à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée, avec tous intérêts, indemnités et accessoires de toutes sortes.

Il est bien entendu que l'hypothèque à prendre en vertu de ce mandat ne prendra rang qu'après l'hypothèque à prendre le cas échéant en faveur de la Banque et ceci aussi bien en vertu d'une hypothèque qu'en vertu d'un mandat hypothécaire, conformément à ce qui est mentionné ci-dessus.

## **Article 5 - Etat du terrain**

Le terrain est mis à disposition de l'emphytéote aux conditions suivantes :

**5.1.** L'emphytéote prendra le terrain dans l'état où il se trouve, sans pouvoir exiger, à aucun moment, de citydev.brussels aucune espèce de réparation.

**5.2.** Le droit d'emphytéose est concédé et accepté sur le terrain avec toutes les charges et toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever sauf à l'emphytéote à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls et sans recours contre citydev.brussels.

A cet égard citydev.brussels déclare qu'à sa connaissance, le terrain ne fait l'objet d'aucun litige ou action d'un tiers, et qu'il n'existe pas de servitudes grevant le terrain, à l'exception de ce qui est stipulé dans les titres de propriété, actes de base et dans les conditions spéciales ci-dessous, et que personnellement elle n'en a conféré aucune.

**5.3.** Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements. Les contenances de la parcelle indiquées ci-dessus ne sont pas garanties par le propriétaire du terrain.

## **Article 6 - Destinations particulières**

L'emphytéote déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble des actes relatifs au terrain et notamment du permis d'urbanisme délivré par urban.brussels le 4 mai 2020, portant la référence 13/PDF/1719004 et déclare, en ce qui le concerne, s'engager à s'y conformer strictement.

## **Article 7 - Cession de l'emphytéose**

L'emphytéote pourra céder son droit d'emphytéose aux mêmes conditions que celles énoncées à la présente convention, pour autant que les conditions de l'article 23 de la présente convention soit respectées. L'emphytéote ne pourra céder son droit qu'en cédant simultanément, partiellement ou totalement, le droit d'emphytéose dont il est titulaire (dans les limites des conditions qui seront imposées par citydev.brussels).

Dans ce cas, l'emphytéote sera dispensé de tous les canons futurs et des obligations résultant de la présente convention.

## **II. DEUXIEME CONVENTION : VENTE DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 8 - Objet de la vente**

Le vendeur vend et s'engage à livrer sous les garanties de droit, quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur qui accepte, les constructions suivantes érigées sur le terrain objet du droit d'emphytéose :

### **COMMUNE DE SAINT-GILLES**

Dans un immeuble dénommé résidence « Mairesse Garden 1 » sise Rue Hôtel des Monnaies 139 sur la parcelle de terrain objet du droit d'emphytéose ci-avant, cadastrée [§] telle que cette parcelle est décrite au procès-verbal de mesurage dressé par [§].

i. L'appartement dénommé [§], sis [§], comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit

- b) en jouissance privative : [terrasse / jardin]
  - c) en copropriété et indivision forcée : [ ] / 10.000<sup>èmes</sup> des parties communes de l'immeuble de la résidence "[ ]" (étant rappelé que, pour ce qui est du terrain, l'acquéreur en est emphytéote en vertu de la première convention ci-avant) ;
- ii. **La cave dénommée [ ], sise dans les sous-sols, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
  - b) en copropriété et indivision forcée : [ ] / 10.000<sup>èmes</sup> des parties communes de l'immeuble de la résidence "[ ]" (étant rappelé que, pour ce qui est du terrain, l'acquéreur en est emphytéote en vertu de la première convention ci-avant).
- iii. **L'emplacement pour voiture dénommé [ ], sis dans les sous-sols, comprenant :**
- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée : [ ] / 10.000<sup>èmes</sup> des parties communes de l'immeuble de la résidence "[ ]" (étant rappelé que, pour ce qui est du terrain, l'acquéreur en est emphytéote en vertu de la première convention ci-avant).

Ci-après dénommées « les constructions ».

Telles que ces constructions sont décrites aux statuts dressés par le notaire de Grave prénommé, en date du 7 juillet 2023 et par le notaire Raes prénommée, en date du 16 décembre 2024.

L'acquéreur reconnaît avoir visité les constructions et dispense les vendeurs d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

## **Article 9 - Etat des constructions**

Les constructions sont vendues tel qu'elles se trouvent et s'étendent dans leur état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare les avoir visitées et avoir pris et reçu toute information quant à leur situation, leur état et leur affectation.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois des présentes ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

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

Remarque propre aux travaux de plafonnage et de peinture : l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que des fissures propres au tassement du bâtiment peuvent apparaître durant les premières années. Celles-ci sont inhérentes à la construction neuve. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur à ce sujet.

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.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

Le vendeur déclare que la réception du bien a eu lieu le 17 avril 2024 et que la réception définitive a eu lieu le 17 avril 2025.

## **Article 10 - Servitudes et conditions spéciales**

Les constructions sont vendues avec toutes les charges et servitudes qui peuvent les avantager ou les grever.

Le vendeur déclare que les constructions ne sont grevées d'aucune servitude, si ce ne sont celles qui pourraient résulter des statuts de l'immeuble et entre autres celles afférentes au passage de conduites ou canalisations communes dans le sous-sol des lots privatifs.

### **Article 11 - Situation hypothécaire**

La vente est faite moyennant l'obligation pour le vendeur de rendre les constructions quittes et libres de toutes charges hypothécaires qui pourraient les grever.

S'il devait exister des charges hypothécaires, ou des saisies—arrêt valablement notifiées au notaire instrumentant, pour un montant supérieur au prix de vente, la présente vente est faite sous la condition suspensive de l'accord écrit des créanciers, au plus tard huit jours avant la date limite ci-après stipulée pour la signature de l'acte authentique, de donner mainlevée de leurs inscriptions, transcriptions ou saisies.

Cette condition est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra seul s'en prévaloir.

### **Article 12 - Prix**

#### 12.1. Prix

La vente des constructions est consentie et acceptée pour le prix global de [ ] EUR.

Ce prix s'analyse comme suit :

- [ ] EUR pour l'appartement
- [ ] EUR pour la cave
- [ ] EUR pour l'emplacement de parking

#### 12.2. Frais - taxes

##### Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris ceux sur la valeur ajoutée) liés à l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur.

Les frais de livraison du bien sont toutefois à charge du vendeur. Cela concerne entre autres les frais et indemnités (dus au notaire) découlant des formalités suivantes, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention mette leur réalisation à charge du vendeur dans le cadre de la vente.

- lotissement, division, statuts, règlement d'ordre intérieur et, dans le cadre des opérations précitées, les plans, délimitations et mesurages;
- attestation du sol, inspections du sol et assainissement du sol;
- attestation de contrôle de la citerne à mazout;
- attestation de contrôle de l'installation électrique;
- détecteurs de fumée;
- certificat de performance énergétique;

- informations urbanistiques;
- documents cadastraux;
- attestation 'as-built';
- mainlevée;
- lettres d'information du syndic antérieurement à la vente;
- composition du dossier des interventions ultérieures;
- copie du titre de propriété, des statuts, de lotissement ou de partage;

Contrairement à ce qui précède, l'acquéreur supportera également sa quote-part dans les frais des statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur. Cette quote-part est fixée à € [ ] par millième acquis dans les parties communes, soit [ ] € [ ] = € [ ] (hors TVA).

Les honoraires de l'architecte du vendeur, bureaux d'études, ainsi que les taxes de bâtisse et frais de raccordements aux distributions (eau, gaz, électricité) et aux égouts, sont inclus dans le prix de vente et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

### **Article 13 - Modalités de paiement du prix**

Le prix est payable de la manière suivante :

- 13.1. A la signature du présent compromis, une garantie d'un montant de (5 % du prix total indiqué à l'article 15, alinéa 1er, du présent compromis), présentement versé du compte bancaire numéro [ ] au nom de [ ] sur le compte bancaire numéro [ ] au nom de [ ], avec mention de la référence [ ], dont quittance, sous réserve d'encaissement.
- 13.2. A la passation de l'acte authentique de vente, le solde du prix de vente soit une somme de [ ] EUR, à majorer des taxes et des frais d'acte.

### **Article 14 - Garantie décennale**

La réception provisoire des parties privatives des constructions a eu lieu entre le vendeur des constructions, l'architecte et l'entrepreneur en date du 17 avril 2024.

Le délai de garantie décennale court à partir de la date de réception provisoire.

L'acquéreur est subrogé dans les droits du vendeur des constructions à l'égard de l'entrepreneur et de l'architecte du chef des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles du Code civil relatifs à la garantie décennale.

Le vendeur des constructions ne répond lui-même de ces vices que dans la mesure où sa propre responsabilité du fait des vices cachés peut être valablement engagée, et sans préjudice de son droit d'exercer ses recours contre l'entrepreneur et l'architecte.

### **Article 15 - Transfert de la propriété des constructions, de la jouissance et des risques**

Le transfert de propriété aura lieu lors de la signature de l'acte authentique de vente moyennant paiement intégral du prix de vente.

Le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opère également qu'à la signature de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous abonnements (redevances, garanties et consommation) aux eaux, gaz et électricité, téléphone, télédistribution etc.,... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la signature de l'acte authentique. A partir de ce même moment, il acquittera les charges de copropriété de la copropriété (notamment le coût des assurances) comme prévu dans le règlement de copropriété.

La superficie du bien figurant sous « Description des biens » n'est pas garantie, le plus ou moins fut-il supérieur au 20ème fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

A dater de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance incendie relative à ses meubles et aux éventuels aménagements au bien vendu.

#### **Article 16 - Dossier d'intervention ultérieur (DIU) - Contrôle de l'installation électrique - Certificat de performance énergétique (PEB).**

Le vendeur des constructions remettra, à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique, un dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives du bien objet des présentes (le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes sera remis au syndic).

À la signature de l'acte, le vendeur des constructions remettra à l'acquéreur également l'original du procès-verbal de conformité des installations électriques, ainsi que les schémas [unifilaire](#) et de [position](#).

Un [certificat PEB](#) portant le numéro #, valide jusqu'au # et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert #, en date du #.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : #
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : #
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : #.

Le vendeur déclare que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de sa validité ou sa révocation.

[L'acquéreur déclare avoir été averti par le vendeur de l'obligation imposée depuis le 1 janvier 2025 d'équiper tout logement de détecteurs de fumée conformément aux arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 et du 28 septembre 2023 déterminant les exigences complémentaires de prévention dans les logements].

### **III. DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX CONVENTIONS**

## **Article 17 - Taxes et impôts**

L'acquéreur/emphytéote supportera le précompte immobilier et tous impôts, taxes, charges et redevances généralement quelconques mis ou à mettre sur le bien, à compter de la passation de l'acte authentique et durant toute la durée de l'emphytéose.

## **Article 18 - Charges communes et privatives - copropriété**

Les charges communes sont déterminées par les statuts de l'immeuble, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie.

L'acquéreur supportera toutes les charges communes tant ordinaires qu'extraordinaires à dater de son entrée en jouissance, soit à compter de la signature de l'acte authentique.

Le vendeur déclare qu'aucun syndic n'a été nommé et qu'il n'y a, à ce jour, pas eu d'assemblée générale des copropriétaires, pas encore de fonds de roulement, ni de fonds de réserve, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se conformer aux prescrits de l'article 3.94 du Code Civil.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes pour autant qu'il n'y ait pas de condition suspensive et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

Il est fait remarquer que du fait de la constitution du présent droit d'emphytéose, l'emphytéote exercera librement tous les droits attachés à la qualité de copropriétaire du bien tels qu'établis par les statuts de l'immeuble et ce, sans intervention du propriétaire du terrain, ni devoir lui rendre des comptes sur cet exercice. L'emphytéote s'engage néanmoins à agir en vue du maintien du bon état d'habitabilité et d'entretien général du logement et des parties communes.

L'emphytéote est désigné, en qualité de titulaire du droit, pour participer à l'assemblée générale.

## **Article 19 - Environnement**

Dans le cadre de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, le vendeur remet une attestation du sol à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du [ ] et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « [ ] »

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

Le vendeur déclare en outre qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol délivrée ou à délivrer par Bruxelles-Environnement.

De même, le vendeur déclare n'avoir pas exercé lui-même pareille activité sur le bien objet des présentes.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la portée de la susdite Ordonnance et des conséquences qui s'y rattachent.

## Article 20 - Urbanisme

### **Généralités**

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, [Brugis](#), etc.)

L'acquéreur est informé que certains actes et travaux (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**.



Ce sont les actes et travaux visés à l'article [98, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT](#).

Le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

### **Descriptif sommaire**

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le vendeur a établi un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits et dont l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance. Les signataires confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

### **Situation existante**

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu **sont conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage d'habitation/parking, tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.
- Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme délivré par la Région de Bruxelles-Capitale le 4 mai 2020, avec la référence 13/PFD/1719004.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

### **Demande de renseignements urbanistiques**

Le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Saint-Gilles, le 15 avril 2025, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 19/03/2025, concernant le bien sis à **Saint-Gilles, Rue de l'Hôtel des Monnaies 139**, cadastré division 1 Section B n° 304R8, 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 REGLEMENTAIRES REGIONALES 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 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
  - Situé en zone d'habitation.
  - Situé en ZICHEE.
  - Situé en espaces structurants.
  - Situé en liseré de noyau commercial.
- ~~Dans le périmètre du Plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~
- ~~Dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° ... approuvé par ... en date du ..., en zone(s) : ...;~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (PL) n° ... octroyé par ... en date du ..., en zone(s) : ...;~~

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS 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](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stoilles.brussels](http://www.stoilles.brussels).*

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), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- 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 :  
<https://casba.urban.brussels> ;  
CASBA: STG 01
- Les prescriptions du PAD précité ;
- Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2008 ;
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ) suivant ... approuvé par ... le ... ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;
- Les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) «Quartier de l'Hôtel de Ville» ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les Terrasses (RCUZ) «Quartier Louise» ;

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, 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](http://www.brugis.be), les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal [www.stalle.brussels](http://www.stalle.brussels)

3) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par ... autorisant ... à exproprier le bien.

4) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris dans le périmètre de préemption « Midi ». (AG 07/10/2021 – MB 20/10/2021). Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants suivants:
  - la commune de Saint-Gilles ;
  - la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
  - la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
  - la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;
  - le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
  - Bruxelles Environnement ;
  - la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) ;

5) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du ;

- Le bien est classé par ... du ...;
- Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;
- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monuments(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde: ...;
- Le bien a fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du ~~CoBAT~~ suivant ...;
- Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, §6, alinéas 2 et 3 du ~~CoBAT~~: conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;
- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier;

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 :

- Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités;

7) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du ...;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ...;
- 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. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°... approuvé par... en date du ...;
- A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8) Autres renseignements :

- L'immeuble est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable « Midi » (AG du 08/07/2021);
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant: ...;
- Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Nature 2000);
- 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 et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be);

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de ~~Fluxys~~ Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- 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 DURL ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec ~~Hydrobruy~~ Hydrobruy ;

**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 :**

- Un permis d'urbanisme pour démolir un immeuble d'activité productive, construire un immeuble à 7 appartements avec 5 emplacements de parking (4 voitures et 1 moto) et une crèche pour 28 enfants, diviser une maison unifamiliale en 2 logements et réaménager le parc Coenen a été délivré le 04/05/2020;
- ~~Un permis d'environnement référencé, a été introduit le et visant à , le et dont la date de validité est le.~~

*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 licite de ce bien : **équipement d'intérêt collectif et/ou de service public au rez-de-chaussée/sous-sol (crèche), 2 logement par étage du 1er au 3ème étage, 1 logement au 4ème étage, parking (4 voitures + 1 moto), local vélos et caves en sous-sol;**
- ~~La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :~~
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à 7 et sont répartis comme indiqué ci-dessus;
- ~~Aucun élément administratif à notre disposition n'indique l'affectation précise de l'ensemble des locaux ;~~
- ~~A ce jour, aucun dossier n'est répertorié pour ce bien ;~~

**3) En ce qui concerne les constats d'infractions :**

- Le bien fait l'objet d'un ~~procès verbal de constat d'infraction~~ ~~(références communales: , réf. parquet: )~~ dressé le , ayant pour objet {

- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le ....;~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction;~~
  - ~~Un jugement a été rendu le ... par ... ordonnant ...;~~
  - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le ...;~~

*Le stade actuel de la procédure de poursuites judiciaires peut être obtenu auprès du Parquet (02/508.71.11).*

- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le....;~~
  - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le....;~~
  - ~~La procédure est en cours d'instruction;~~
  - ~~Une décision est intervenue le ...., portant sur....;~~
  - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;~~
  - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant....;~~
  - ~~Un recours est pendant au Conseil d'Etat;~~

*Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du SPRB – BDU – Inspection et Sanctions administratives (02/204.24.25).*

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

#### 4) En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :

- Un arrêté d'~~inhabitabilité~~ a été pris en date du 21/12/2012 interdisant l'occupation de l'appartement du sous-sol. A ce jour, aucune visite du bâtiment n'a pu être réalisée, nous n'avons donc pas pu faire le point en ce qui concerne les travaux exigés.

#### 5) Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.
- ~~Les informations fournies ne concernent que la partie du bien se trouvant sur le territoire de la Commune de Saint-Gilles.~~

#### 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 communal 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 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.

Fait à Saint-Gilles, le 15/04/2025

La Secrétaire communale f.f.  
  
Stéphanie BOSMANS

Par le Collège:

Pour le Bourgmestre,  
L'Echevine déléguée,  
  
Catherine MORENVILLE  
Echevine de l'Urbanisme.

#### Division - Lotissement

Le terrain sur lequel est construit l'immeuble fait partie d'une division, dont l'acte a été reçu par le notaire Frédéric de Grave, à Molenbeek-Saint-Jean, le 7 juillet 2023. Cet acte comprend également la constitution d'un droit de superficie et l'établissement d'une servitude. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un extrait de cet acte.

#### Inondation - zones à risques

En exécution de l'article 129 § 1er et 4ème de la loi relative aux contrats d'assurance du 4 avril 2014, le notaire soussigné informe l'acquéreur que le bien vendu n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation telle que décrite dans l'arrêté royal du 28/02/2007 ayant défini les zones à risques.

#### Article 21 - Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur veut néanmoins attirer l'attention sur le droit de préemption prévu à l'article 11 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au projet pilote de commercialisation par voie d'emphytéose des logements du site « Mairesse Garden » de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, qui dispose ce qui suit :

*« En cas d'aliénation durant une période de 30 ans à dater de la passation de l'acte authentique d'achat, la S.D.R.B., les opérateurs immobiliers publics régionaux visés à l'article 1er 18° de l'arrêté 2013, les agences immobilières sociales et les opérateurs immobiliers publics actifs sur le territoire de la commune où se situe le bien disposent d'un droit de préemption.*

*A cet effet, le notaire leur notifie copie du compromis de vente établi sous condition suspensive du non exercice de ce droit de préemption. La notification vaut offre de vente. Ces opérateurs et agences disposent de 60 jours ouvrables pour accepter l'offre :*

- au prix mentionné dans le compromis, fixé conformément à l'article 7.2. §2, en cas de revente durant la période de 20 ans ;

- au prix mentionné dans le compromis, fixé librement, en cas de revente postérieure à la période de 20 ans.

*En cas de concurrence entre les pouvoirs préemptants, la S.D.R.B. est prioritaire. Pour les autres pouvoirs préemptants, le premier opérateur à accepter l'offre sera reconnu acquéreur ».*

## **Article 22 - Expropriation**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien est libre de toute expropriation ou droit d'emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'y a aucun projet de cette nature.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant.

Le vendeur et l'acquéreur feront valoir leurs droits respectifs chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Chacune des parties s'engage à avertir l'autre des procédures judiciaires qu'elle intente. Le propriétaire du terrain veillera à mettre à la cause l'Emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

## **Article 23 - Conditions spéciales citydev.brussels (condition citydev.brussels - conditions de revente des constructions et de cession du droit d'emphytéose - conditions de mise en location - revente et location des parkings - sanctions)**

L'acquéreur s'engage à respecter lui-même et/ou à faire respecter par ses acquéreurs ou locataires les conditions d'accès et d'occupation qui sont imposées par les articles 6 (conditions citydev.brussels), 7 (conditions de revente des constructions et de cession du droit d'emphytéose), 8 (conditions de mise en location), 9 (revente et location des parkings) et 12 (sanctions) de l'Arrêté Mairesse Garden, intégralement transcrits ci-dessous.

Les logements conventionnés, situés dans des projets subventionnés par la Région de Bruxelles-Capitale, à l'intervention de citydev.brussels, sont vendus à un prix inférieur à leur prix de revient pour la raison que ce dernier prix est supérieur au prix maximum du marché dans le quartier considéré ; motif pour lequel le projet immobilier dont question dans la présente convention, bénéficie d'une subvention financée par la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre de la mission de rénovation urbaine qui est impartie à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale par l'Ordonnance du 20 mai 1999.

Cette ordonnance prévoit en effet en son article 5 que « En matière de rénovation urbaine, dans la mesure de ses disponibilités financières, la S.D.R.B. produit des logements et des immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de service qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations. Ces biens immobiliers doivent être réalisés dans des sites où un déficit d'investissement résidentiel est avéré et qui se caractérisent soit par une dégradation importante du patrimoine bâti, soit par la présence de terrains non bâtis nécessitant des remembrements ou des travaux de viabilisation ».

L'acquéreur qui ne respecte pas les conditions imposées aux articles 6, 7, 8 et 9 de l'Arrêté Mairesse Garden, sera redevable des sanctions prévues à l'article 12 de l'Arrêté Mairesse Garden.

#### **« Article premier. Définitions**

*§1<sup>er</sup>. Les définitions reprises aux points 1 à 22 de l'article premier de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale tel que modifié par l'arrêté du 16 novembre 2023 sont applicables au présent arrêté.*

*§2. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :*

*1° Arrêté 2013 : l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale tel que modifié par l'arrêté du 16 novembre 2023.*

*2° Projet pilote : projet immobilier de citydev.brussels dénommé « Mairesse garden », situé rue de l'Hôtel des Monnaies 137-139 à 1060 Bruxelles, et comptabilisant 9 logements moyens.*

*3° Famille mono-parentale : famille dans laquelle un parent assure en majeure partie seul au quotidien la charge économique et éducative du ou des enfants, qu'il bénéficie d'une rente alimentaire ou non.*

*4° Mono-parent : parent responsable d'une famille mono-parentale.*

*5° Construction : dans le cadre du projet pilote, une habitation, une cave et, s'il échet, un parking édifiés sur le terrain.*

*6° Terrain : les quotités du terrain données en emphytéose, sur lesquelles sont édifiées les constructions.*

*7° Logement : les parties communes et privatives des constructions, et le droit d'emphytéose portant sur le terrain.*

*8° Valeur du terrain : valeur du terrain, fixée par le conseil d'administration de citydev.brussels en tenant compte notamment d'une expertise indépendante ainsi que de l'équilibre financier global du projet pilote.*

*(...)*

#### **Art. 6. Conditions citydev.brussels**

*§1<sup>er</sup>. Ne peuvent acquérir un logement au sein du projet pilote que ceux qui :*

*1° sont âgés d'au moins 18 ans à la date de l'acquisition ;*

*2° ne sont, à la date de l'acquisition, pas déjà propriétaire, usufruitier ou emphytéote, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers en Belgique affectés principalement au logement ;*

3° sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique ;

4° n'ont pas bénéficié pour l'année de référence de revenus qui excèdent les montants suivants :

a) 61.877 euros quand le candidat acquéreur déclare être une personne isolée ou faire partie d'un ménage monoparental ;

b) 78.753 euros quand le candidat acquéreur déclare faire partie de tout autre ménage.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2023. Ils sont adaptés chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

Les montants visés en a) et b) sont majorés de 5.000 euros par personne à charge.

5° s'interdisent, sous réserve des hypothèses et conditions visées à l'article 7, de le revendre pendant une période de 20 ans à dater de la passation de l'acte authentique d'achat et s'engagent, pour la même durée et de manière continue, à l'occuper personnellement et exclusivement à titre de résidence principale ainsi qu'à y fixer leur domicile légal ;

6° acquièrent au travers du contrat visé à l'article 2.

§2. Pour la détermination du revenu visé au §1<sup>er</sup> 4°, il ne sera pas tenu compte du revenu du conjoint ou cohabitant si un changement radical de situation familiale peut être raisonnablement attendu ou s'est déjà produit, conformément au § 4 ci-dessous.

§3. Conformément à l'arrêté 2013, citydev.brussels inscrit les candidats acquéreurs répondant aux conditions du paragraphe premier dans un registre chronologique.

Lors de la commercialisation du projet pilote, la priorité est accordée dans l'ordre de l'inscription à ce registre.

Toutefois, pendant les douze premiers mois de commercialisation, les logements de trois chambres et plus sont réservés :

- aux personnes ayant au moins un enfant à charge, dans l'ordre de leur inscription au registre;
- aux personnes justifiant de besoins particuliers tels que ceux découlant d'un handicap, soumis à l'appréciation du conseil d'administration.

A l'issue de cette période, les logements qui n'auraient pas trouvé acquéreur peuvent être vendus à des acquéreurs occupants n'ayant pas d'enfants à charge.

Le conseil d'administration arrête les modalités de gestion du registre visé à l'alinéa premier.

§4. Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.

§5. Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement moyen qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement moyen, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au §1<sup>er</sup>, 3° à 6°. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de l'acte authentique d'achat

*du nouveau logement et à en fournir la preuve à citydev.brussels sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente.*

*§6. Par dérogation au § 3, alinéa 2, lors de la première journée de commercialisation :*  
*- un logement du projet pilote est réservé soit à une personne handicapée répondant aux conditions du § 1<sup>er</sup>, soit à une personne répondant aux conditions du § 1<sup>er</sup> qui hébergera durablement dans le logement une personne handicapée;*  
*- un logement du projet pilote est réservé à un mono-parent répondant aux conditions du § 1<sup>er</sup>.*

*Si, lors de la première journée de commercialisation, plusieurs personnes visées à l'alinéa premier manifestent leur intention ferme d'acquérir un logement, la priorité est accordée suivant l'ordre d'inscription au registre visé au §3.*

*Après cette première journée, la vente est ouverte à tous les candidats acquéreurs tels que prévu au § 1<sup>er</sup> pendant un délai de douze mois minimum, en ayant égard à la règle de priorité visée au §3 alinéa 3.*

*Les modalités spécifiques sont prévues par le conseil d'administration.*

*§7. Sans préjudice du §4, tout compromis portant sur la cession d'un droit réel conformément à l'article 2 est conclu sous la condition suspensive de la production, dans les trente jours, des pièces justifiant que l'acquéreur réponde aux conditions des §§ 1<sup>er</sup>, 3 et 6 à savoir :*

*1° une composition de ménage;*

*2° une attestation établissant de manière officielle que l'acquéreur répond à la condition fixée par le §1<sup>er</sup>, 2° ;*

*3° le dernier avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques;*

*4° le cas échéant, une attestation de la reconnaissance d'un handicap.*

*Si l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité justifiée de produire un avertissement-extrait de rôle ou une attestation fiscale, la S.D.R.B. peut prendre en considération toute preuve écrite alternative quant à l'importance des revenus.*

*§8. Le conseil d'administration peut octroyer une dérogation temporaire à la condition de l'article 6, § 1er, 2°, et autoriser l'acquisition par un acquéreur occupant qui s'engage à revendre le bien qu'il possède, dans les 6 mois de l'entrée en jouissance du logement moyen et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien.*

#### **Art. 7. Conditions de revente des constructions et de cession du droit d'emphytéose**

*7.1. La revente des constructions et la cession du droit d'emphytéose se rapportant aux quotités de terrain relatives aux constructions doivent obligatoirement advenir de façon concomitante.*

*7.2. Revente des constructions et cession du droit d'emphytéose endéans le délai de 20 ans.*

*§1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 6, §1<sup>er</sup>, 5°, et sans préjudice de l'article 11, tout propriétaire d'un logement peut, moyennant justes motifs, être autorisé à le revendre avant l'expiration du délai de 20 ans, mais exclusivement à une personne répondant aux conditions de l'article*

*6, §§ 1<sup>er</sup>, 1° à 6° et 3. La durée de l'engagement visé à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, 5° sera réduite à celle restant à courir à l'égard du vendeur.*

*§2. Le prix de cette revente ne pourra être supérieur au prix d'achat initial, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la Banque centrale européenne à compter de l'acte par lequel le vendeur a acquis le bien.*

*Il ne peut être réalisé de plus-value. Cependant les frais engagés par le vendeur à l'occasion d'aménagements, d'améliorations ou de modifications apportées à l'immeuble peuvent être pris en compte sur base des pièces justificatives. Le conseil d'administration arrête les modalités de l'acceptation de ces pièces.*

*La cession du droit d'emphytéose doit être effectuée à titre gratuit.*

*Tout vendeur est tenu d'annoncer à citydev.brussels le projet de cession d'un logement qui interviendrait avant la fin du délai de 20 ans, afin de permettre à celle-ci de diffuser, sous bénéfice d'exclusivité, une annonce sur son site internet et auprès de ses candidats-acquéreurs au sujet de la vente, et ce durant un délai de 60 jours prenant cours le lendemain du jour de réception de l'annonce. Le vendeur est aussi tenu d'inviter son notaire à notifier à citydev.brussels le projet d'acte de vente.*

*En outre, tout vendeur est tenu d'obtenir l'engagement de ses acquéreurs de respecter les articles 19 et 20 de l'arrêté 2013, relatifs au contrôle des conditions d'accès au plus tard 30 jours après la signature du compromis de vente.*

*§3. Les conditions d'accès, d'occupation, de cession et de contrôle consacrées par le présent arrêté sont imposées à tous les acquéreurs et occupants successifs jusqu'à l'expiration du délai initial de 20 ans. Durant ce délai, ces conditions doivent, selon le cas, figurer dans tous les compromis de vente, les actes authentiques ou les contrats de location conclus en application de l'article 8.*

*Les stipulations figurant dans les actes précités sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire. En cas de vente publique, les conditions précitées devront également figurer dans le cahier des charges de la vente publique.*

*7.3. Revente des constructions et cession du droit d'emphytéose postérieure au délai de 20 ans.*

*En cas de revente des constructions et de cession du droit d'emphytéose se rapportant aux quotités de terrain relatives au logement postérieures au délai visé à l'article 6, 1<sup>er</sup>, 5° :*

- *le prix de revente des constructions peut être fixé librement ;*
- *la cession du droit d'emphytéose doit être effectuée à titre gratuit ;*
- *si le nouvel acquéreur satisfait aux conditions consacrées par l'article 6, § 1<sup>er</sup>, 1° à 6°, il bénéficie d'un canon fixé à 1% de la valeur du terrain. Dans le cas contraire, le canon est fixé à 4% de la valeur du terrain. Dans les deux cas, le canon est indexé annuellement sur base de l'indice santé.*

## **Art. 8. Conditions de mise en location**

*8.1. Conditions de mise en location endéans le délai de 20 ans.*

*§1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 6, § 1<sup>er</sup>, 5°, le conseil d'administration peut autoriser un acquéreur occupant à louer tout ou partie de son logement pour une durée déterminée ou jusqu'à la fin de la période de 20 ans.*

*Le conseil d'administration peut déléguer la compétence d'autorisation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> à une ou plusieurs personnes des services administratifs de la S.D.R.B.*

*§2. Si la location advient par l'intermédiaire d'une agence immobilière sociale (ci-après : AIS), l'autorisation visée au § 1<sup>er</sup> est automatiquement octroyée dès lors que les conditions suivantes sont respectées :*

*1° l'acquéreur occupant a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 60 mois ;*

*2° la demande d'autorisation est formulée par écrit et accompagnée du projet de contrat de bail ou de mandat de gestion entre l'acquéreur occupant et l'AIS ;*

*3° le contrat de bail ou le mandat de gestion signé par l'acquéreur occupant et l'AIS est communiqué à la S.D.R.B. endéans 10 jours ouvrables, prenant cours le lendemain de la réception par l'acquéreur occupant de l'autorisation donnée par le conseil d'administration.*

*4° pendant le délai de 20 ans, le loyer maximal exigible (charges non comprises) ne pourra pas dépasser les montants maximaux fixés par la réglementation relative aux AIS.*

*§ 3. Si la location n'advient pas par l'intermédiaire d'une AIS, l'autorisation visée au § 1<sup>er</sup> n'est octroyée qu'en cas de circonstances exceptionnelles motivées par écrit et aux conditions suivantes :*

*1° l'acquéreur occupant a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai minimum de 60 mois ;*

*2° l'acquéreur occupant octroie à la S.D.R.B., en vue de location, la faculté de diffuser sur son site internet et de manière exclusive une annonce relative à la disponibilité du logement durant un délai de 30 jours ouvrables, prenant cours le lendemain de la décision du conseil d'administration ;*

*3° l'acquéreur occupant ne pourra mettre le bien en location que par un bail de résidence principale et aux seuls preneurs qui justifieront des conditions suivantes et en apporteront les preuves justificatives nécessaires :*

*a) être âgé d'au moins 18 ans ;*

*b) ne pas être propriétaire, usufruitier ou emphytéote, individuellement ou avec leurs conjoint ou cohabitants, de biens immobiliers situés en Belgique et affectés principalement au logement ;*

*c) être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique ;*

*d) ne pas avoir bénéficié, pour l'année de référence, de revenus qui excèdent les montants visés à l'article 6§ 1<sup>er</sup>, 4° ;*

*e) s'engager à fixer le domicile légal dans le logement dans le mois de l'entrée en vigueur de la convention et à l'occuper entièrement et exclusivement à titre de résidence principale pendant toute la durée de cette convention.*

*4° pendant le délai de 20 ans, le loyer maximal exigible (charges non comprises) ne pourra pas dépasser les montants maximaux fixés par la réglementation relative aux AIS.*

*Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un occupant est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorcé, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne*

*soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage.*

*§ 4. Avant l'expiration du délai de 20 ans, il est interdit de louer tout ou partie d'un logement construit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. comme établissement d'hébergement touristique.*

*8.2. Conditions de mise en location postérieures au délai de 20 ans.*

*Lorsque la location advient par l'intermédiaire d'une AIS, le canon est maintenu à 1% de la valeur du terrain, conformément à l'article 4§2. Dans les autres cas, le canon est fixé à 4% de la valeur du terrain. Dans les deux cas, le canon est indexé annuellement sur base de l'indice santé.*

### **Art. 9. Revente et location des parkings**

*§1<sup>er</sup>. La cession des parkings affectés aux logements moyens est soumise aux conditions suivantes :*

*1° lorsque l'acquéreur du parking est acquéreur occupant d'un logement situé sur le même site, la cession du parking est soumise aux mêmes conditions que la cession dudit logement, en ce compris celles qui concernent le droit de préemption de la S.D.R.B. et la détermination du prix de revente, et à l'exclusion de la condition visée à l'article 6, § 1<sup>er</sup> 2° ;*

*2° lorsque l'acquéreur du parking n'est pas acquéreur occupant d'un logement situé sur le même site mais qu'il remplit les conditions visées à l'article 6, § 1<sup>er</sup> 1°, 3° et 4°, il peut bénéficier du prix de vente fixé conformément à l'article 4 de l'arrêté 2013 si dans l'acte d'achat il s'engage à respecter qu'une revente du parking ne pourra se faire pour un prix supérieur au prix d'achat initial, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la Banque centrale européenne à compter de l'acte par lequel le vendeur a acquis le bien ;*

*3° dans les autres cas, le prix de vente du parking est fixé librement.*

*§2. Lorsque l'acquéreur loue son parking à un tiers, le loyer mensuel ne peut pas dépasser un douzième d'un revenu locatif annuel brut correspondant à 4 % du prix de vente initial du parking, en ce compris les frais d'acte, la T.V.A. et les droits d'enregistrement, ce montant étant rattaché à l'indice santé du mois qui précède celui au cours duquel l'acquéreur est entré en jouissance du bien.*

*L'alinéa qui précède n'est pas applicable aux parkings acquis conformément à l'article 9 § 1<sup>er</sup>, 3°.*

*(...)*

### **Art. 12. Sanctions**

*12.1. L'acquéreur d'un logement produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas son engagement de fixer son domicile légal dans le logement et d'occuper celui-ci en totalité et exclusivement à titre de résidence principale sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au loyer mensuel de référence établi sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, multiplié par le nombre de mois d'absence de domiciliation.*

*12.2. §1<sup>er</sup>. L'acquéreur d'un logement produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B., qui ne respecte pas les conditions de revente visées aux articles 7 et 11, sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au montant de la subvention afférente au logement concerné, augmentée de la pénalité visée à l'article 1<sup>er</sup>, 20° de l'arrêté 2013.*

*§2. L'acquéreur d'un parking produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de revente visées à l'article 9§1<sup>er</sup> sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au montant de la subvention afférente au parking concerné, augmentée de la pénalité.*

*§3. L'acquéreur d'un logement produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de location visées à l'article 8 sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée.*

*Dans l'hypothèse où le loyer mensuel réel n'est pas connu, il est tenu compte du loyer mensuel de référence établi sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, augmenté de 50%.*

*Dans l'hypothèse où la durée de location réelle n'est pas connue, il est considéré que tout bien loué un mois d'une année N a été loué les 12 mois de l'année considérée.*

*§4. L'acquéreur d'un logement produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui, en violation de l'article 8.1.§4, loue ledit logement comme établissement d'hébergement touristique sera redevable à la S.D.R.B. des sommes suivantes :*

- si l'intégralité du logement est loué comme établissement d'hébergement touristique : une somme égale au double des loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée ;*
- si une partie du logement est louée comme établissement d'hébergement touristique et que l'acquéreur est domicilié dans le logement et occupe une partie de celui-ci : une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée, majorée de 50%.*

*Dans l'hypothèse où le montant des loyers effectivement perçus est inconnu, il est considéré que le bien a été loué pour un prix au mètre carré que le conseil d'administration est habilité à fixer, en tenant compte des tarifs pratiqués pour des locations analogues.*

*L'échange temporaire de logement, réalisé sans contrepartie financière et pour une durée maximale annuelle de nonante jours calendrier, n'est pas visé par le présent paragraphe.*

*§5. L'acquéreur d'un logement produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne loue pas son logement mais ne respecte pas les conditions de domiciliation et d'occupation visée à l'articles 6 § 1<sup>er</sup> 5° sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale au loyer mensuel de référence établi sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers, multiplié par le nombre de mois d'absence de domiciliation.*

*§6. L'acquéreur d'un parking produit par ou à l'initiative de la S.D.R.B. qui ne respecte pas les conditions de location visées à l'article 9 § 2 sera redevable à la S.D.R.B. d'une somme égale aux loyers qu'il a effectivement perçus durant la période de location considérée.*

*Dans l'hypothèse où le loyer mensuel réel n'est pas connu, il est tenu compte du double du loyer mensuel tel qu'il résulte de l'application de l'article 9 § 2.*

*Dans l'hypothèse où la durée de location réelle n'est pas connue, il est considéré que tout parking loué un mois d'une année n a été loué les 12 mois de l'année considérée.*

*§7. En cas de circonstances imprévisibles, le conseil d'administration peut adapter, au bénéfice des acquéreurs, les règles énoncées aux paragraphes précédents.*

*§8. La S.D.R.B. doit insérer dans les contrats de vente une clause reprenant les règles énoncées aux §§ 1 à 7.*

*§9. La S.D.R.B. peut diligenter toutes les procédures judiciaires et administratives nécessaires aux fins d'obtenir les remboursements visés au présent article.*

*12.3. L'acquéreur occupant visé à l'article 6§8 est tenu de rembourser à la Région à titre d'indemnité forfaitaire, la totalité du subside affecté à son logement, augmentée des intérêts au taux légal, calculés depuis la passation de l'acte authentique de vente, s'il n'a pas revendu dans le délai prescrit le bien qu'il possédait antérieurement.*

*12.4. Durant le délai de 20 ans, les conditions énoncées aux articles 6 à 9 s'appliquent à tous les propriétaires successifs du bien moyen, à leurs ayants causes ou ayants droits à quel titre que ce soit, et aux éventuels occupants.*

*Ces conditions et les sanctions qui sont attachées à leur non-respect seront intégralement reproduites, selon le cas, dans tous compromis, actes authentiques de vente, ou conventions d'occupation, à quel titre que ce soit.*

*Les conditions et sanctions fixées par le présent arrêté sont opposables à tout créancier privilégié ou hypothécaire, y compris en cas de faillite du commerçant personne physique.*

*En cas de vente publique, les conditions précitées s'appliquent également et doivent figurer dans le cahier des charges de la vente publique ».*

*En cas de volonté de revendre son logement avant l'expiration du délai de 20 ans visé à l'article 12, §1<sup>er</sup> de l'arrêté, l'acquéreur s'astreint à accepter 3 visites (éventuellement de groupes) d'acquéreurs potentiels par semaine.*

**L'acquéreur déclare faire la présente acquisition en qualité d'acquéreur occupant.**

**Dérogation aux conditions d'accès de citydev.brussels**

- Pas de dérogation aux conditions d'accès de citydev.brussels.
- Cette vente se fait sous la condition suspensive de l'accord du conseil d'administration de citydev.brussels pour appliquer [cocher la dérogation applicable]
  - l'article 6, §8 de l'Arrêté Mairesse Garden « Le conseil d'administration peut octroyer une dérogation temporaire à la condition de l'article 6, § 1er, 2°, et autoriser l'acquisition par un acquéreur occupant qui s'engage à revendre le bien qu'il possède, dans les 6 mois de l'entrée en jouissance du logement moyen et à en fournir la preuve à la S.D.R.B. sous la forme d'une copie de l'acte authentique de revente dudit bien » ;
  - l'article 6, § 4 de l'Arrêté Mairesse Garden : « Dans l'hypothèse où la situation familiale d'un candidat acquéreur est sur le point de changer radicalement, notamment par le départ d'un enfant majeur de la cellule familiale, une séparation ou une procédure de divorce, le conseil d'administration peut admettre qu'il ne soit pas tenu compte des revenus ou des biens immobiliers du conjoint ou du cohabitant concernés par cette

- modification de la structure familiale bien qu'il figure encore sur la composition de ménage »;*
- o l'article 6 § 5 de l'Arrêté Mairesse Garden : « *Le conseil d'administration peut autoriser l'acquéreur d'un logement moyen qui justifie d'une modification de sa cellule familiale à acquérir un autre logement moyen, pour autant qu'il remplisse les conditions prévues au §1<sup>er</sup>, 3° à 6°. Cet acquéreur doit s'engager à avoir revendu le premier logement au plus tard dans les six mois de l'acte authentique d'achat du nouveau logement et à en fournir la preuve à citydev.brussels sous la forme d'une copie de l'acte authentique de vente ».*

#### **Article 24 - Conditions suspensives afférente à l'accès aux logements (voir article 23 de la présente convention) (barrer si pas nécessaire)**

Conformément aux conditions spéciales de vente ci-dessus, l'acquéreur remettra à citydev.brussels, au plus tard dans les trente jours de la signature du présent compromis, l'avertissement extrait de rôle (exercice [:-] - revenus [:-]) prouvant qu'il ne dépasse pas le plafond autorisé, une attestation de composition de ménage ainsi qu'une attestation de l'administration de l'enregistrement d'où résulte qu'il n'est pas propriétaire, usufruitier ou emphytéote de biens immeubles en Belgique affectés principalement au logement et (le cas échéant) une attestation de la reconnaissance d'un handicap. La remise de documents prouvant qu'il satisfait aux conditions constitue une condition suspensive à la vente.

#### **Remise de documents (A barrer si pas remis)**

L'acquéreur remet

- une attestation de non propriété émanant du bureau de sécurité juridique ;
- une copie de son avertissement-extrait de rôle (exercice [:-] - revenus [:-]) ;
- et une attestation de composition de ménage ;
- (*le cas échéant*) une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Ce(s) documents est (sont) annexé(s) aux présentes et paraphé(s) par les parties.  
citydev.brussels reconnaît que ces documents sont conformes aux conditions énoncées à l'article 23 ci-dessus.

#### **Article 25 - Aides régionales et fédérales**

En dehors de la subvention de citydev.brussels mentionnée ci-dessus, l'acquéreur reconnaît savoir qu'il n'existe plus d'aides publiques régionales à l'acquisition ou à la construction de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale.

#### **Article 26 - Condition suspensive relative à l'octroi du prêt**

Dans le chef de l'acquéreur, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire d'un montant de : [-] Euros auprès de [-] et ce, dans un délai de [30/45\*] jours à dater de la signature de la présente convention.

L'acquéreur s'engage et s'oblige à effectuer les démarches requises à cette fin, dans les plus brefs délais, et à en justifier envers le mandataire des vendeurs, à toute demande.

Si le prêt hypothécaire est refusé, ce dont l'acquéreur devra justifier par la production de la lettre de refus émanant de l'organisme financier, la vente sera considéré comme non avenue

et le montant de l'acompte versé sera intégralement remboursé sans indemnités ni intérêts quelconques.

Passé le délai précisé, et sans nouvelles de l'acquéreur, la clause suspensive sera considérée comme étant réalisée et la présente vente sera considérée comme ferme et définitive.

### **Article 27 - Indemnité de fin de contrat**

A l'extinction du droit d'emphytéose, la propriété des constructions et des améliorations érigées sur le terrain retourne à citydev.brussels, qui versera à l'emphytéote arrivé en fin de droits une indemnité, conformément à ce qui suit.

A l'extinction du droit d'emphytéose, les constructions (parties privatives et parties communes) devront être remises à la disposition de citydev.brussels, avec les ouvrages érigés, en bon état d'habitabilité et d'entretien (notamment les techniques spéciales, châssis, toiture, façade, etc.) et libres de tout droit réel et de toutes charges quelles qu'elles soient et de toutes servitudes, autres que celles qui existeraient lors de la signature du présent compromis.

Le montant de l'indemnité équivaut au prix de la vente initiale des constructions (voir article 15 du présent compromis], indexé à l'indice santé du mois précédant l'acte authentique de la première vente de logement du site, en ce compris la TVA mais à l'exclusion des éventuels droits d'enregistrement et des frais d'acte et de financement, compte tenu :

- 1° du bon état d'habitabilité et d'entretien général du logement par rapport à son état au jour de la vente initiale, étant entendu que le bien se vend à l'état neuf et que l'acquéreur sera le premier occupant du bien vendu ;
- 2° de l'usure normale de ce type de logement.

Un expert unique, désigné par citydev.brussels et payé à frais partagés, sera chargé de dresser, pour tous les logements du site en même temps, un état des lieux de fin d'emphytéose portant sur les parties privatives et les parties communes. Son rapport propose, par logement, le montant de l'indemnité. Le rapport est soumis pour décision au conseil d'administration de citydev.brussels.

Du montant de l'indemnité ainsi calculé seront déduits les montants éventuels encore dus à citydev.brussels en vertu de la présente convention.

### **Article 28 - Projet durable**

L'acquéreur accepte les conditions suivantes :

#### ***Transfert des relevés de compteurs privatifs et communs à des fins statistiques***

citydev.brussels est soumis par son contrat de gestion<sup>1</sup> à une obligation d'études statistiques concernant la consommation énergétique des biens qu'elle produit. La récolte des données anonymisées nécessaires à la réalisation de ces études ayant pour finalité l'amélioration de l'impact environnemental du bâti pourra être déléguée à des sous-traitants dans le respect des dispositions du Règlement Général de Protection des Données et de la loi du 30 juillet 2018

<sup>1</sup> Article 11 du Contrat de gestion entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels signé entre parties le 14 janvier 2021.

relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

Chaque propriétaire ou occupant d'un logement citydev.brussels s'engage à transférer sur une base annuelle pendant les cinq premières années suivant la remise des clés de son logement les données de ses compteurs privatifs eau/électricité à citydev.brussels ou à son sous-traitant à des fins statistiques.

Chaque propriétaire ou occupant d'un logement citydev.brussels accepte que le syndic ou le représentant de la copropriété transfère sur une base annuelle pendant les cinq premières années suivant la remise des clés du logement les données des compteurs communs eau/électricité ainsi que les consommations de chaleur produite par la chaufferie centrale pour le chauffage et l'eau chaude de chaque logement à citydev.brussels ou à son sous-traitant à des fins statistiques. Les données ne pourront être communiquées à d'autres organismes ou utilisées à des fins marketing.

Ces données seront anonymisées et traitées uniquement dans un but statistique et ne doivent être traitées et utilisées que pour les finalités spécifiques indiquées dans l'alinéa 1 de la présente clause.

Les données seront conservées pendant un délai maximum de 5 ans, après la fin de la période de récolte qui est prévue pendant une durée de 5 ans.

La personne qui a transmis les données la concernant a le droit d'accéder à toutes les données traitées qui la concernent et le cas échéant, d'obtenir leur rectification, leur effacement ou leur verrouillage lorsqu'il apparaît que leur traitement ne respecte pas les principes fixés dans la présente clause, notamment parce que ces données sont incomplètes ou inexactes.

En cas de revente du logement avant les cinq premières années suivant la remise des clés du logement, cette obligation est transférée au nouveau propriétaire ou ses ayants droit.

## 2. Ligne de conduite ArtCity

Le projet s'inscrit dans la volonté des acteurs publics de favoriser le développement de l'art urbain dans le cadre des projets immobiliers développés par le propriétaire du terrain. Par conséquent, l'ensemble des projets développés sur les terrains du propriétaire du terrain sont susceptibles d'entrer dans le cadre du programme ArtCity. Ce programme vise à embellir les façades ou les sites au travers de divers type d'œuvres artistiques. C'est également une belle occasion de mettre les artistes et leur travail à l'honneur, mais également de leur permettre de trouver un support conjuguant art et amélioration du cadre urbain.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le vendeur du fait que le projet susmentionné est susceptible d'entrer dans le cadre du programme ArtCity et d'accueillir une œuvre d'art. Auquel cas une servitude serait concédée au propriétaire du terrain en vue de garantir la pérennité de l'œuvre et son entretien par ce dernier, à ses frais. L'acquéreur ne devra, à aucun moment, supporter les frais liés au programme ArtCity.

L'acquéreur d'un logement dans le projet Mairesse Garden s'engage à soutenir ces objectifs de développement artistique urbain, et s'engage expressément à respecter l'opérationnalisation du programme ArtCity, à garantir la pérennité de l'œuvre et à soumettre ces objectifs à ses ayants droit.

### **Article 29 - Taxe sur la valeur ajoutée**

Le propriétaire du terrain / vendeur des constructions déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE215.984.554 et être tenu de déposer ses déclarations périodiques pour la perception de la taxe sur la valeur ajoutée au premier bureau de contrôle de [-] où il lui a été attribué le numéro indiqué ci-dessus.

A cet égard, les parties déclarent en outre que :

1° le droit d'emphytéose est fait dans le cadre de l'article 159 - 8 ° du Code des droits d'enregistrement, la taxe sur la valeur ajoutée devant être perçue sur le canon applicable au terrain, soit un montant de \$

2° La vente des constructions est soumise à la TVA.

Le propriétaire du terrain/vendeur des constructions déclare que les constructions considérées comme neuves pour la TVA n'ont pas encore été occupées et n'ont pas encore fait l'objet d'un enrôlement au précompte immobilier.

Fait partie des charges et débours incombant à l'acquéreur, la TVA due sur la livraison de bien au taux applicable (actuellement 6 % par application de l'arrêté royal n° 20 fixant le taux de la taxe sur la valeur ajoutée, Tableau A, rubrique XXXVI, tel que modifié par l'arrêté royal du 10 février 2009) lorsque la taxe est due.

La TVA due par l'acquéreur est calculée sur la base imposable conformément aux articles 26, 27, 28, 30 et 36 du Code de la TVA, à savoir une valeur de [à compléter] EUR (à savoir le prix susvisé de [à compléter] EUR et le montant de [à compléter] EUR au titre de subvention directement liée au prix - voir ci-dessous).

En vertu notamment de l'article 26 du Code de la TVA, la subvention reçue par le vendeur étant [ ], est intégrée dans la base imposable au titre de subvention directement liée au prix.

La TVA sur la subvention sera facturée à la signature de l'acte authentique de vente

#### IV. DISPOSITIONS FINALES

##### **Article 30 - Réception de l'acte authentique**

L'acte authentique de constitution du droit d'emphytéose et de vente des constructions sera passé dans les trois mois des présentes ou de la réalisation de la condition prévue à l'article 30, devant le notaire RAES Isabelle ou de GRAVE Frédéric, notaires associés à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard du Jubilé 92 .  
[ ].

Prévenu de son droit de choisir librement et sans frais supplémentaire, un second notaire, intervenant à l'acte, l'acquéreur

- ◇ désigne Maître [ ], notaire à la résidence de [ ]
- ◇ ne désire pas l'intervention d'un second notaire.

##### **Article 31 - Sanction en cas de refus de passation de l'acte authentique**

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :

1. soit, poursuivre contre l'autre l'exécution de la convention par voie judiciaire;
2. soit, 15 jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, réputer la convention pour nulle et non avenue. Dans ce cas, si c'est l'acquéreur/emphytéote qui est défaillant il sera redevable d'une indemnité de dix pour cent du prix de vente (10 %) dont sera déduite la garantie versée ; si c'est le vendeur/propriétaire du terrain qui est défaillant, il devra restituer le double de la

garantie, soit également dix pour cent (10 %) du prix de vente ; le tout, à titre de dommage et intérêt forfaitaire. Toutefois, cette indemnité pourra être majorée s'il est établi que son montant est inférieur au préjudice effectivement subi.

Enfin, sauf si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée par la faute du vendeur/propriétaire du terrain, le prix ou le solde du prix exigible lors de la signature de l'acte authentique, sera de plein droit et sans mise en demeure, productive d'un intérêt, calculé jour pour jour jusqu'au complet paiement, à partir de la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique, comme prévu à l'article 33.

### **Article 32 - Litiges**

Tous différends pouvant surgir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent compromis sont de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

### **Article 33 - Remise de documents (*A barrer si pas remis*)**

L'acquéreur remet

- une attestation de non propriété émanant du bureau de sécurité juridique ;
- une copie de son avertissement-extrait de rôle (du dernier exercice/revenus) ;
- et une attestation de composition de ménage ;
- (*le cas échéant*) une attestation de la reconnaissance d'un handicap.

Ce(s) documents est (sont) annexé(s) aux présentes et paraphé(s) par les parties.

citydev.brussels reconnaît que ces documents sont conformes aux conditions énoncées à l'article 23 ci-dessus.

### **Article 34 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure susindiquée (ou siège).

### **Article 35 - Déclaration des parties relative à leur information**

Les parties affirment qu'elles ont, depuis quinze jours, connaissance des documents et données mentionnées dans la présente convention.

### **Article 36 - Annexes**

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent compromis :

1. acte de lotissement/division
2. statuts (acte de base et règlement de copropriété) et règlement d'ordre intérieur
3. Acte de base modificatif
4. permis d'urbanisme
5. attestation du sol
6. Courrier de la commune contenant les renseignements urbanistiques

Compromis 2025

Avertissement : ce document est susceptible de subir des modifications, que ce soit pour tenir compte des spécificités du projet, en raison de changements dans la législation, ou dans un souci de protection des acquéreurs, étant donné le rôle de citydev.brussels, organisme public.

7. documents de contrôle (barrer ce qui n'est pas remis) :

- attestation de non propriété émanant du bureau de sécurité juridique
- copie de(s) (l') avertissement(s) extrait de rôle
- attestation de composition de ménage
- attestation de reconnaissance d'un handicap

Approuvé la rature de [ ]

Fait à [ ]

Le [ ]

En autant d'originaux que de parties signataires, chacune reconnaissant avoir reçu son exemplaire.