

Acte n°
44414
du
26/10/2023

Vente

ND/23929/VENTURA Marie José

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le vingt-six octobre,

Par devant Nous, Maître **Thi Thuy Mai HONG**, Notaire exerçant sa fonction au sein de la SRL « Pierre STERCKMANS & Thi Thuy Mai HONG, Notaires associés », ayant son siège à Tubize, rue des Frères Taymans 34 boîte 2 à l'intervention par visioconférence de Maître **Alexis BRAHY**, Notaire de résidence à 6000 Charleroi.

ONT COMPARU

La société à responsabilité limitée "**GABY REAL ESTATE**" ayant son siège social à 1050 Ixelles, Avenue Louise 367, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Bruxelles 0870.896.088 et à la T.V.A. sous le numéro BE0870.896.088.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Christian QUIEVY à Antoing en date du 13 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du onze janvier deux mil cinq sous le numéro 05005929 et dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par Maître Alexis BRAHY, Notaire à Charleroi, en date du 11 octobre 2023, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du 19 octobre 2023 sous le numéro 23411373.

Ici représenté par Madame Valérie LISART, collaboratrice en l'étude des Notaires associés Pierre STERCKMANS & Thi Thuy Mai HONG, faisant élection de domicile en ladite étude, aux termes d'une procuration authentique reçue en date du 11 octobre 2023 par le Notaire Alexis BRAHY, prénommé, laquelle est inscrite dans la banque des actes notariés NABAN.

Comparant dont l'identité a été vérifiée au vu de sa carte d'identité.

Désigné ci-après invariablement "**le vendeur**".

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques à :

Madame **VENTURA Marie-José**, née à Tortosa (Espagne) le 25 décembre 1968, inscrite au registre national sous le numéro 68.12.25-498.70, divorcée non remariée, domiciliée à 1050 Ixelles, Avenue Ernestine, 6/b3.

Comparante dont l'identité a été vérifiée au vu de sa carte d'identité. Désignée ci-après invariablement **"l'acquéreur"**.

Les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

Ici présents et acceptant le bien ci-après désigné invariablement **"le bien"**, savoir :

COMMUNE D'UCCLE - 8ème division

Dans un immeuble à appartements multiples construit sur une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Winston Churchill numéro 79, cadastré suivant titre section B numéro 280/W/6 pour une contenance de six ares vingt centiares (6a 20ca) et selon extrait cadastral récent section B numéro 0280W6P0000 pour une même contenance :

Le flat de type E dans la partie centrale en regardant l'immeuble de l'avenue Winston Churchill au sixième étage dénommé « **6 E** », comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : entrée avec placard, salle de bain avec water-closet, cuisine, salle de séjour
- b) En copropriété et indivision forcée : les cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Repris au cadastre sous AV CHURCHILL 79 (A6/E/) numéro de parcelle 0280W6P0054

Tel que ce bien se trouvent décrit à l'acte de base dressé par Maître Charles Sohet, Notaire ayant résidé à Forest, le 14 février 1977, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 mars suivant volume 7964 numéro 1 ainsi qu'à l'acte de base modificatif reçu par ce même Notaire le 14 février 1978, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 3 mars suivant volume 8144 numéro 1 et à l'acte de base modificatif reçu par ce même Notaire, le 27 février 1979

transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 mars suivant volume 8328 numéro 18.

Revenu cadastral global (non indexé) : neuf cent nonante-neuf euros (999 EUR).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été révisé et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après invariablement dénommés « **le bien** ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

MEUBLES ET IMMEUBLES PAR DESTINATION

Outre les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par destination ou incorporation tels que les installations sanitaires, d'eau et de chauffage ne sont compris dans la vente aucuns objets mobiliers.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien prédécrit appartient à la société « GABY REAL ESTATE », en abrégé « G.R.E. », venderesse aux présentes, pour l'avoir acquis de Monsieur DEJONCKHEERE Georges Gustave et Madame DEJONCKHEERE Isabelle Marie Thérèse Georgette, aux termes d'un acte reçu par Maître Hugo Meersman, alors à Etterbeek, à l'intervention de Maître Frederic Convent, à Ixelles, le 1^{er} octobre 2013, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 octobre 2013, sous la formalité 49-T-04/10/2013-11025.

Monsieur DEJONCKHEERE Georges et Madame DEJONCKHEERE Isabelle, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis depuis plus de trente ans à dater des présentes.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

REGISTRE DE GAGES ET RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se

préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;

- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

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.

CONTRAT PUBLICITAIRE - PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien objet du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

CONDITIONS GENERALES

ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend 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.

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).

GARANTIE DECENNALE

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 ancien et article 6 de la loi Breynе). 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.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie, et que le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

SERVITUDES ET MITOYENNETES

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes 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 dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte précité reçu par Maître Hugo Meersman, alors à Etterbeek, à l'intervention de Maître Frederic Convent, à Ixelles, le 1^{er} octobre 2013, précité, ne stipule pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

CONTENANCE

La contenance susexprimée 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.

CONTRIBUTIONS - IMPOTS

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter des présentes, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de **cent nonante-trois euros et douze cents (193,12 EUR)** représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour **l'année 2023** et en donne quittance.

ASSURANCES

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et

redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

OCCUPATION - PROPRIETE - JOUISSANCE

Propriété :

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Occupation-jouissance :

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

STATUTS DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1. Généralités

1.- L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations de l'acte de base et des règlements de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien vendu, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale. L'acquéreur déclare en avoir pris connaissance pour en avoir reçu une copie et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- L'acquéreur est également subrogé dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire Alexis Brahy, à Charleroi, a interrogé le syndic, afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant Meganck Gestion Syndic, à 1170 Bruxelles, chaussée de La Hulpe 150 (02/534.44.48), a répondu par mail daté du **10 octobre 2023**. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées à l'article 3.94 du Code Civil.

1) Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2) Charges extraordinaires et appels de fonds.

L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

4. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

5. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

6. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 du Code Civil sont à charge du vendeur.

7. Adresse des parties

Les parties déclarent qu'elles maintiendront leur domicile à l'adresse susindiquée.

8. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation reposant sur le vendeur de fournir, lors de la demande de renseignements urbanistiques, un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits.

En vue de remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir établi ledit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnaît dans ce cadre avoir été informé de ce qu'il lui revient de vérifier activement la conformité de ce descriptif sommaire à la situation urbanistique régulière du bien, sans que les notaires ne puissent être tenus de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

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 de **logement unifamilial**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

Il est rappelé qu'un régime de permis de régularisation simplifié a été mis en place pour ce qui concerne certains travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

Demande de renseignements urbanistiques

En suite de ce qui précède et en application de l'article 281/1 du COBBAT, le vendeur a requis le notaire intervenant de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant.

Le vendeur communique les informations émanant de la commune d'Uccle, ci-après littéralement reprises, en vertu d'un courrier daté du **3 octobre 2023** l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 17/07/2023, concernant le bien sis Avenue Winston Churchill 79 cadastré Section 21618B0280/OOW006, 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 Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en espaces structurants,

zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ZICHEE), zones d'habitation.

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumise sont d'application :

- 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 des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

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

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

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

À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.

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

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

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

L'Avenue Winston Churchill, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles.

8. Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15^o de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS

URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-9617-2015	Exploitation d'une chaudière au gaz et un parking couvert	Délivré	10/03/2016	09/03/2031

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-27736-1976	Démolition d'un immeuble et construction d'un immeuble à appartements	Délivré	31/08/1976

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendezvous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien (Immeuble à appartements, caves et garages). Au 6ème étage : un Flat.

Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

Registre du Patrimoine immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement.

Le vendeur déclare en outre n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

Droits 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**.

Environnement - gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas 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).

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

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement, une attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions reprises aux articles 75 à 78 de l'Ordonnance pour les cas où les obligations reprises dans l'Ordonnance ne sont pas respectées.

Situation du bien - attestation du sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement le **21 août 2023** qui mentionne ce qui suit : « La parcelle

n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol »

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

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du **24 octobre 2023**, valable 10 ans portant le numéro 20231024-0000659532-01-3 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur SOQUET François. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : D+.
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 6185 kWh EP/(m².an)
- Emission CO2 par m² [kg CO2/(m².an)] : 151 kg CO2/(m².an)

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur. Si l'acquéreur n'a reçu qu'une copie, l'original du certificat sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du **8 septembre 2023** que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur avoir reçu, antérieurement aux présentes, copie de ladite carte.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a effectué sur le bien aucun des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Contrôle de l'installation électrique

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019, entré en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente **est une unité d'habitation** au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

Installation contrôlée

L'installation électrique **a fait l'objet** d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du **5 novembre 2013**, BTV a constaté que l'installation électrique **répond** aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'exemplaire original du procès-verbal du vendeur.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément au chapitre 6.5., section 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans à compter de la date dudit procès-verbal de contrôle de l'installation électrique.

PRIX - PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **cent cinquante-six mille cinq cents euros (156.500 EUR)**, montant payé intégralement présentement.

ATTESTATION D'ORIGINE DES FONDS

Le notaire instrumentant a constaté le paiement par débit du compte numéro BE79 7360 3840 8933 au nom de Madame VENTURA Marie-José sur le compte BE82310013849868 du notaire soussigné

Le vendeur reconnaît avoir reçu l'entièreté de son prix, DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

FRAIS

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

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

DECLARATIONS FISCALES

1/ L'acquéreur :

Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement.

2/ Le vendeur :

Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis Code des Droits d'Enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même Code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Taxation sur les plus-values - information :

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du 20 décembre 1996 portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition et d'un terrain dans les huit ans de la date d'acquisition.

DISPOSITIONS LEGALES - DECLARATIONS FINALES

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 premier alinéa du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

DECLARATIONS DIVERSES

DECLARATION

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.
- qu'il n'a pas consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu.

CAPACITE DES PARTIES

Chacun des comparants, présent ou représenté comme dit est, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- être capable ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, et
- n'avoir pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- ne pas avoir introduit de requête en médiation de dettes que ne pas avoir l'intention de le faire ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les parties en leur domicile et siège social respectifs susindiqués.

INFORMATION - LOI DE VENTÔSE ARTICLE 9

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

VIDEOCONFERENCE

La procuration dont question ci-avant est visée à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exemptée de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

CONSENTEMENT - APPROBATION GLOBALE ET FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être

intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

Les parties déclarent donner irrévocablement mandat au notaire soussigné pour rectifier toute erreur matérielle qui serait reprise dans le présent acte authentique.

DROITS D'ECRITURE

Le droit s'élève à cent euros (100 €).

CERTIFICATION D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Le(s) notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le(s) notaire(s) certifie(nt) les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national et de leur carte d'identité ou de leur passeport.

Les comparants marquent leur accord quant à la mention du registre national telle que stipulée ci-dessus.

ENVOI DE L'EXPEDITION DE L'ACTE A L'ACQUEREUR

Le notaire instrumentant signale que le titre de propriété est consultable par l'acquéreur sur le site du SPF FINANCES via l'application my Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/>.

Une copie du titre de propriété sera néanmoins délivrée à l'acquéreur par envoi électronique à l'adresse suivante : venturam@free.fr

Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

DONT ACTE

Fait et passé à Tubize, en l'étude. Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 19 octobre 2023, et que ce délai leur a été suffisant pour en avoir une connaissance utile.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les ajouts éventuels et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME