

Vente GABY REAL ESTATE à HADDAD CARLA

SRL - BV NOTALEX
RPM - RPRBXL 0703.878.322
TVA - BTW BE0703.878.322

Avenue de la Couronne 145F
Kroonlaan 145F
1050 Ixelles - Elsenne
T: 02 627 46 00 - F: 02 627 46 90

info@notalex.be
www.notalex.be

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le six mai

A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145 F.

Par devant Nous, **Alexandra RHODIUS**, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société « NOTALEX » SRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145F, détenteur de la minute, et à l'intervention de Maître Alexis **BRAHY**, Notaire à Charleroi, agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

ONT COMPARU

La société à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE », en abrégé « G.R.E. » ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004, publié au Moniteur Belge le 30/12/2004 dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alexis **BRAHY** précité le onze octobre deux mille vingt-trois publié au Moniteur Belge le dix-neuf octobre suivant sous le numéro 23411373, inscrite à la Banque- Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Ici représentée par Madame Catherine **PARUBAJ**, collaboratrice du notaire Alexandra Rhodius de l'étude Notalex, faisant éléction de domicile en l'étude, avenue de la Couronne 145F à 1050 Bruxelles, en vertu d'une procuration authentique digitale reçue par devant le notaire Alexis Brahy à Charleroi, en date du 2 mai 2024 dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après invariablement dénommée « le vendeur ».

Mademoiselle **HADDAD** Carla Gisèle Hanna Nadine Yvette, née à Paris 19^{ème} le 15 février 2004 (numéro national bis : 044215 050 04), domiciliée 48 Boulevard de l'Ouest à 93340 Le Raincy, France.

Ici représentée par son père, Monsieur **HADDAD** Charles Patrick, né à Montoire-sur-le-Loire (France) le 13 novembre 1961 (numéro national bis : 615113-135-46), époux de Madame Hakon Laura Viviane, domicilié à 93340 Le Raincy (France) boulevard de L'Ouest 48 en vertu d'une procuration reçue par devant le notaire Chloé **SENEQUIER**, notaire associé à Nice en date du 27 mars 2024 dont un exemplaire restera ci-annexé, Monsieur Haddad Charles, se porte fort pour sa fille pour autant que de besoins.

Ci-après invariablement dénommée « l'acquéreur ».

A. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

Vidéoconférence

Les parties déclarent être d'accord que l'acte soit reçu à distance conformément à l'article 9 § 3 de la loi organique du notariat.

B. DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

B.1. LOGEMENT FAMILIAL

Non applicable

B.2. INSAISSABILITÉ

B.2.1. Le vendeur

Non applicable

B.2.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

B.3. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire lui a attiré l'attention 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 depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Une recherche auprès dudit Registre a été effectuée par le notaire instrumentant en date du 3 mai 2024. Aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé avec ces critères de recherche.

II. CONVENTION

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter les biens suivants :

DESCRIPTION DES BIENS

COMMUNE D'UCCLE- 2^{ème} division (21612)

Dans un immeuble à appartements multiples à usage de flats, magasins et garages, dénommé « Résidence GREENWOOD », érigé sur un terrain sis chaussée de Waterloo, 825, cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale section C numéro 56/02 B 82/P0000 pour une contenance de 9 ares 15 centiares :

L'appartement dénommé « V A 2 » au cinquième étage à gauche en regardant la façade de la rue, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : grande salle studio, dégagement, salle de bains, water-closet, petite kitchenette, armoires.
- b) en copropriété et indivision forcée : les trente-cinq trois millièmes sept cent trente-deuxièmes (35/3.732èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 56/02B82/P0069

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base dressé par le Notaire Jacques NEYRINCK à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPALU à Mons le quinze octobre mil neuf cent septante-quatre, à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Marc BERNAERTS à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPALU à Mons le douze mars mil neuf cent septante-cinq, à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Laurent VANNESTE à Ixelles le cinq juillet deux mil seize et à l'acte de base modificatif (mise à jour des statuts) reçu par le Notaire Régis DESCHAMPS à SCHAERBEEK le 28 mars 2023.

Revenu cadastral non indexé : 666,00-eur

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

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

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

A.1. ORIGINE DE PROPRIETE

La srl Gaby Real Estate, vendeuse aux présentes est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec d'autres biens, de Monsieur DEVAUX Patrick Paul, époux de Madame Vermeulen Anne-Marie, à Rixensart aux termes d'un acte reçu par le notaire Hugo Meersman à Etterbeek à l'intervention du notaire François Kumps à La Hulpe en date du 20 mars 2015 transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 2 sous la référence 49-T-2403201503461.

Monsieur DEVAUX Patrick, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme « HUIZINVEST », à 1180 Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires François Kumps, à La Hulpe, et Gaëtan de Streel, à Beauvechain, le 29 août 2002, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 3 septembre 2002 sous la référence 49-T-03/09/2002-09170.

La société anonyme « HUIZINVEST » en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur MEEUS Jean-Pierre François Aline, né à Anvers le 9 juin 1996 aux termes d'un acte de vente reçu le 21 octobre 1996 par le Notaire Gaëtan de Streel, à Beauvechain, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le 21 novembre 1996 volume 12032 numéro 4.

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

A.2. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Pas d'application

A.3. 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.

En cas de mutation du droit réel susmentionné, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler au distributeur dans les huit jours de calendrier suivant l'acte de mutation.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, celles-ci sont solidairement et indivisiblement tenues envers le distributeur.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

B.1. ETAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour de la signature de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

B.2. CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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 spéciales

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur savoir l'acte reçu par le notaire Hugo Meersman à Etterbeek du 20 mars 2015 lequel ne relate aucune servitude ni condition spéciale.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, 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 ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

B.3. CONTENANCE

La contenance susénoncée 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.

B.4. CONTRIBUTIONS – IMPOTS

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

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à quatre cent septante-huit euros cinquante-trois cents (€ 478,53). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

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

B.5. 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.

B.6. OCCUPATION – PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque. **L'ensemble du mobilier se trouvant le bien fait partie de la vente.**

C. COPROPRIETE

C.1. ACTE DE BASE

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base dressé par le Notaire Jacques NEYRINCK à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPAL à Mons le quinze octobre mil neuf cent septante-quatre, à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Marc BERNARTS à Bruxelles à l'intervention du Notaire Charles Bernard DEMEURE de LESPAL à Mons le douze mars mil neuf cent septante-cinq, à l'acte de base modificatif dressé par le Notaire Laurent VANNESTE à Ixelles le cinq juillet deux mil seize et à l'acte de base modificatif (mise à jour des statuts) reçu par le Notaire Régis DESCHAMPS à SCHAERBEEK le 28 mars 2023, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, actes de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'ensemble desdits documents.

C.2. CHARGES ORDINAIRES

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

C.3. CHARGES EXTRAORDINAIRES

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 29 février 2024, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre le 6 mars 2024. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Les parties nous déclarent avoir convenu que l'acquéreur supportera:

1° les 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° les 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° les 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° les 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.

C.4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 15 février 2024 et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

C.5. PROPRIÉTÉ DU FONDS DE RÉSERVE

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le 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.

C.6. CRÉANCES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

C.7. INFORMATION

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance:

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- aucune autre dépense extraordinaire n'est à prévoir
- l'association des copropriétaires n'a pas contracté d'emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 230-EUR environ.

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son siège précité.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

C.8. PRIVILÈGE 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.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

D. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

D.1. URBANISME

D.1.1. Généralités

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

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

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.

D.1.2. Information préalable

Conformément aux articles 275 et 276/1 du CoBAT et à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques, l'étude du notaire Brahy Alexis a demandé le 12

janvier 2024 à la Commune d'Uccle les renseignements urbanistiques conformément au formulaire annexé audit arrêté.

Par sa lettre du 20 mars 2024 la Commune d'Uccle a fourni les renseignements ci-dessous littéralement reproduits :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 12/01/2024, concernant le bien sis **Chaussée de Waterloo 825** cadastré Section **21612C0056/02B082**, 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, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **PPA N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD** approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988.
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n°51 précités sont d'application : articles : 0.0 Dispositions Générales, 4.0 Zones d'Habitat avec Front commercial, 9.0 Zones de Jardins.
- 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 : Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural (voir document en annexe).

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 :

La **Chaussée de Waterloo**, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles.

8. Autres renseignements :

- **Le bien se situe à moins de 60 mètres d'un site Natura 2000.**
- Le bien se situe dans zone tampon NATURA 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit donc être réalisée en cas de demande de permis ou de certificat.
- 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 & 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;

En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-27340-1974	Démolition immeuble et construction d'un immeuble flats hôteliers	Délivré	10/09/1974
16-30391-1988	Transformation façade	Délivré	16/08/1988
16-33672-1998	Transf. de la vitrine d'un magasin	Délivré	02/06/1998
16-42487-2015	le changement d'affectation de commerce en crèche	Délivré	14/04/2016

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 rendez-vous (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 rez-de-chaussée est affecté au commerce, à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), et les étages sont affectés au logement, ce qui constitue la dernière affectation licite connue du bien. Au 5⁶ étage façade avant : **un flat**.

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.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée. »

Les parties confirment avoir reçu copie dudit courrier.

D.1.3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, à l'exception de ce qui est mentionné ci-avant, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

D.1.4. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de flat**. 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 l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles.

D.1.5. Canalisations souterraines

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://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.

D.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

D.1.7. Code bruxellois du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement, lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien:

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

D.1.8. Aléa d'inondation

La loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et la partie venderesse doivent, dans l'acte authentique, fournir l'information sur le fait qu'un bien se situe dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le site de Bruxelles-Environnement cartographiant les zones d'aléa d'inondation fait apparaître que le bien objet des présentes ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant, ce dernier n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que la partie acquéreur confirme bien savoir et accepter.

D.2. 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.

D.3. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

D.3.1. 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).

D.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 15 janvier 2024 mentionnant les

informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu laquelle relate ce qui suit : « **CATEGORIE – AUCUNE – La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol** »

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

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

D.4. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20150112-0000266426-01-9 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert Monsieur Michael Gorlier le 12 janvier 2015 valable jusqu'au 112 janvier 2025.

Ce certificat mentionne la classe énergétique suivante :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² (kWh EP/m².an) : 399
- émissions annuelles de CO₂ : 63 kg/(m².an)

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

E. AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

E.1. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les parties sont informés de l'importance du DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

E.2. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Les parties déclarent être informées des dispositions 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 vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 18 février 2016, la société BELOR a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur lors de la signature du compromis de vente.

F. PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 €)**

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) **SEPT MILLE EUROS (7.000,00 €)**, antérieurement à ce jour, en virement du compte numéro FR76 3000 4005 7000 0017 5977 634 dont l'acquéreur est titulaire, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) **CENT TRENTE-TROIS MILLE EUROS (133.000,00 €)** étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte FR76 3000 4005 7000 0017 5977 634 dont l'acquéreur est titulaire.

G. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

H. FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

CESSION BIEN IMMOBILIER – AVERTISSEMENT AFIN DE VERIFIER LES CONDITIONS D'OCTROI DES PRIMES ET ALLOCATIONS

La convention actuelle peut avoir un impact sur l'octroi ou le maintien, entre autres, des allocations sociales, primes et subsides et ce pour les deux parties.

Le notaire soussigné a expressément signalé aux parties, préalablement au présent acte, l'importance de se renseigner davantage à cet égard auprès des instances compétentes.

I. DECLARATIONS FISCALES

I.1. L'ACQUEREUR

I.1.1. Abattement

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des abattements visés aux articles 46bis (abattement immédiat de 200.000 euros) et 46ter (abattement complémentaire en cas de rénovation permettant une amélioration énergétique de minimum 2 classes énergétiques) du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier desdits abattements étant donné qu'il ne va pas se domicilier dans le bien présentement acquis.

I.1.2. Application de la TVA et exonération du droit de vente

Pas d'application.

I.2. LE VENDEUR

I.2.1. Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

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

I.2.2. Abattement par Restitution (art. 212bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Non applicable.

I.2.3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

I.3. VALEUR DES EFFETS MOBILIERS FAISANT PARTIE DE LA VENTE

Pas d'application.

III. ENVOI DE L'EXPEDITION

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.myminf.be, soit 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.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

IV DISPOSITIONS FINALES

I.4. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social respectif susindiqué.

I.5. CONFIRMATION D'IDENTITE – CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ou pour les étrangers : au vu de leur passeport ;

I.6. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

I.7. 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.

I.8. DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cent euros (€ 100,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -