

N° Rép : 2203

Droits : 50,00 €  
Bureau : Bxl1  
Annexe(s) : 1

NE  
00-02-7905/001

**"WATERKEYN-EDRICH"**

Société à responsabilité limitée  
RPM Nivelles et TVA 0778.622.958.  
Chaussée de Bruxelles, 109  
1410 WATERLOO

**VENTE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**  
**Le vingt-six avril.**

Devant Maître **Olivier WATERKEYN**, Notaire de résidence à Waterloo, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "WATERKEYN-EDRICH", Notaires associés, ayant son siège à 1410 Waterloo, chaussée de Bruxelles, 109, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA 0778.622 RPM Nivelles, à l'intervention de Maître **Steven VANDERSNICKT**, exerçant son fonction dans la société à responsabilité limitée 'notaris Steven Vandersnickt, notarisvennootschap », ayant son siège à 9240 Zele, Alois de Beulelaan 34, intervenant à distance par vidéoconférence conformément à l'article 9 §3 de la loi du 25 Ventôse XI contenant organisation du notariat.



**ONT COMPARU :**

*Première  
feuille*

[REDACTED]

Ici représentés par Madame [REDACTED] collaboratrice du notaire Noémi Edrich soussigné, aux termes de l'acte de procuration reçu par le notaire Steven Vandersnickt à Zele ce jour dont une expédition restera ci-annexée.

D'UNE PART, ci-après dénommés : **"le vendeur"**.

Et :

[REDACTED]

D'AUTRE PART, ci-après dénommé : **"l'acquéreur"**.

### **Acte à distance - accord**

Cet acte est reçu "à distance" conformément à l'article 9 §3 de la Loi Organique du Notariat. L'acte est donc reçu devant deux notaires ou plus, les parties et autres intervenants comparaissent devant le notaire de leur choix et assistent à la réception de l'acte à l'aide de la visioconférence.

Tous confirment leur accord pour recevoir l'acte "à distance".

Lesquelles parties comparantes ont requis les notaires soussignés d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

### **LA VENTE**

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, l'immeuble suivant :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **VILLE DE BRUXELLES - DOUZIÈME DIVISION**

Dans un immeuble à appartements dénommé « Résidence URBAN LIVING» sur et avec terrain sis rue des Commerçants, numéro 55, érigé sur partie des parcelles cadastrées selon titre antérieure section N numéros 1434/E et 1435/H pour une superficie de 4 ares 35 centiares et 3 ares 8 centiares, étant le lot 1 selon plan de mesurage établi par le géomètre-expert Bernard Desmedt, à 1420 Braine-L'Alleud en date du 27 octobre 2014 et cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section N numéro 1435LP0000, pour une contenance de trois ares septante centiares (3a 70ca) : Le lot 5.E2 sis au 5ème étage, et comprenant, selon acte de base :

- a) en propriété privative et exclusive : un espace chambre et cuisine, une salle de douche séparée avec W.C.
- b) en copropriété et indivision forcée : vingt-six/millièmes (26/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 1435/L P0037.

Repris au cadastre sous "(LOT5.E 2)".

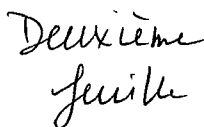
### **Acte de base**

Tel et ainsi que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Stijn Joye, à Bruxelles, le 16 avril 2015, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 29 avril suivant, sous la référence 48-T-29/04/2015-02750.

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

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : un lit, un bureau et une chaise. Ces meubles sont compris dans le prix de vente.

Origine de propriété



2

[REDACTED]

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

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

##### **État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, 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.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

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.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un

consommateur, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

### **Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes**

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien 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 mis en cause ladite responsabilité.

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### **Conditions spéciales - Servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes 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.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu le 16 avril 2015 par le Notaire Stijn JOYE, à Bruxelles, dont question ci-dessus. Le vendeur déclare que son titre de propriété ne contient ni conditions spéciales ni servitudes.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous, il n'existe pas de



Troisième  
feuille

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

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 - Indications cadastrales**

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 - Impôts**

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.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant **de deux cent soixante-neuf euros quatre cents (269,04 €)** dont 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 aux statuts de copropriété. 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.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

#### **Propriété - Occupation - Jouissance**

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation (à l'exception des meubles faisant

partie de la présente vente et dont question ci-dessus) et avoir été mis dans un état normal de propriété.

L'acquéreur aura la pleine propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

Le vendeur déclare avoir remis à l'agence immobilière l'ensemble des clés.

#### **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 auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.



*Quatrième  
feuille*

#### **COPROPRIÉTÉ**

##### **Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, 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 en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1er, 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

##### **Renseignements transmis par le syndic**

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 23 février 2023 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 OP SYNDIC LEUVEN - Vaartstraat 167 à 3000 Leuven - [mgregoor@op.be](mailto:mgregoor@op.be), n' a pas répondu au notaire instrumentant malgré plusieurs rappels. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie du courrier transmis par le syndic avant la

*Φ*  
*[Signature]*

*[Signature]*

signature du compromis de vente daté du 10 février 2023, des documents et informations fournies par le syndic établi conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

### **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 par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de 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.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il reconnaît qu'il disposait d'une procuration pour y assister.



Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique.

### **3. 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.

### **Créances de la copropriété**

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

### **Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

### **Adresse des parties**

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis sous peu.

Le vendeur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

### **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.

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.

### **Citerne à mazout - chauffage**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune, et que le chauffage est individuel (gaz).

## **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN**

### **Urbanisme**

#### *Généralités*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. A ce sujet, l'acquéreur nous



*L'acquéreur  
Guille*

*[Signature]*

déclare qu'il n'a pas eu l'opportunité de se rendre à la commune pour obtenir ces renseignements complémentaires.

En outre, les notaires attirent tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

#### *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 le notaire ne puisse être tenu 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 **studio** tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus, 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*

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la ville de Bruxelles, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

La réponse de la ville de Bruxelles, en date du 12 mai 2022 suivant, stipule littéralement ce qui suit :

#### **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 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, le 16 juillet 2010 et le 2 mai 2013 :
  - **En zone mixte** (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)
  - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) (n° 60-07 bis) approuvé par Arrêté de l'Exécutif du 08/04/1993 ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD 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, auprès du service urbanisme de la commune.

**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**),
- 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 : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

- Les prescriptions du **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositions de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- Les prescription du règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;
- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;

- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

Les prescriptions 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), leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption « Alhambra » fixé par l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 09/12/2021 entré en vigueur le 16/02/2022 ;

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

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde ;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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 : Nihil**

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**  
A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- Les voiries le long desquelles se situe le bien n'ont pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à



*Septième  
feuille*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine « Citroën - Vergote » (CRU 01) ;**
- 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](http://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 se situe en zone d'**Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;**
- 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 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 MANFATE POUR CE FAIRE :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :
- | N° | de | Installations | Décision | Date | Validité |
|----|----|---------------|----------|------|----------|
|----|----|---------------|----------|------|----------|

dossier	autorisées			
A75/2013	1) Installations de combustion (4x200kW) 2) Installation de refroidissement (160kW) 3) Transformateur statique (250 kVA) 4) Ventilateurs	Délivré	10/03/2014	10/03/2029

Pour tout renseignement complémentaire veuillez-vous adresser au Service Urbanisme - Permis d'environnement : [urb.permisenvironnement@brucity.be](mailto:urb.permisenvironnement@brucity.be)

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 88317	Transformer un immeuble	Datant	1984
TP 116136 (A36/2007)	Rénover et restaurer les façades de l'immeuble comprenant la pose d'un enduit et le remplacement des châssis et garde-corps	Délivré	17/01/2008
A74/2013	Transformer et modifier la destination des trois immeubles actuellement occupés par un commerce de gros, un dépôt de tissus et un atelier textile en deux immeubles distincts : un immeuble destiné à accueillir un établissement hôtelier (74 chambres) et un autre destiné à des logements pour étudiants (49 studios)	Délivré	24/07/2014



Huitième  
et  
dernière  
feuille

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, la ou les utilisations(s) urbanistiques(s) licite(s) de ce bien :  
Ces permis autorisent :

<b>Dénomination</b>	<b>Localisation</b>	<b>Nbre</b>	<b>Destination</b>	<b>Commentaire</b>
Bâtiment principal	Sous-sol	2	Logement	Studios étudiant
			Logement (locaux annexes)	Locaux communs
			Logement (locaux annexes)	Locaux techniques
	Rez-de-chaussée	3	Logement	Studios étudiant
		1	Logement (locaux annexes)	Local commun
	Du 1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage	8	Logement	Studio étudiant par étage
	6 <sup>ème</sup> étage	3	Logement	Studios étudiant

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction : Nihil**

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

#### **Observations complémentaires :**

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante ou du descriptif sommaire du bien supposé refléter parfaitement la situation de fait du bien, nous vous invitons :
  - Soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
  - Soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n°008 du 17/02/1195 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les



éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.

A cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

- Si vous souhaitez obtenir une analyse plus détaillée des permis dont nous disposons pour ce bien ou effectuer une comparaison avec le descriptif sommaire, nous vous invitons à consulter tout ou partie des archives listées ci-avant en adressant une demande à [urb.archives@brucity.be](mailto:urb.archives@brucity.be)

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

#### *Expropriation - Alignement - Emprise*

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### *Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé*

Le vendeur déclare 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.

#### *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'équipements 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 ;
- **est 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 ».

#### *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.

#### *Division - Lotissement*

Conformément à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le vendeur déclare que la parcelle dont le bien présentement vendu fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes, travaux et modifications visés à l'article 98, §1er du même Code.

#### **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, **à l'exception** du droit de préemption en application de l'arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 09/12/2021 entré en vigueur le 16/02/2022, le bien se situant dans le périmètre de préemption « Alhambra » .

En application de l'article 266 du COBAT, le notaire soussigné a notifié la déclaration d'intention d'aliéner à l'Administration en charge de l'urbanisme le 23 février 2023.

Par courrier daté du 22 mars 2023, le Service public régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine a confirmé au notaire soussigné que « les titulaires du droit de préemption ont renoncé à l'exercice de celui-ci ».

## 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 immobilier 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 de sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 26 septembre 2022 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 :

### 1. Identification de la parcelle

N° de	21812_N_1435_L_000_00
Adresse(s)	Rue du Magasin 1, 1000 Bruxelles
Classe de	Zone habitat

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

CATÉGORIE	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS	Aucune reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles-Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles-Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

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

*Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.*

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/faciliteursol>.

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

#### Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année	Année fin	Permis d'environnement
Scabal SA	88 - Dépôts de	1955	1985	NOVA-

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le formulaire qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Emprunts.Autorisations@environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

### Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00465/2010)	04/11/2010	08/12/2010	Pollution détectée
Etude de risque (SOL/00465/2010)	17/11/2010	08/12/2010	Risques tolérables
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00488/2014)	14/11/2014	11/12/2014	Pollution détectée
Restrictions d'usage (SOL/0488/2014)	11/2014		Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

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

<b>Validité</b>	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	---

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus

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

- *Informations supplémentaires*

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet des présentes.

**Certificat de performance énergétique**

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 7 juin 2017 et valable jusqu'au 7 juillet 2027 portant le numéro 20170607-0000505844-01-3 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Madame NEVE Laurie de la société Laurie Nève Architecte. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : C ;
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 123 kWh EP/(m<sup>2</sup>.an) ;
- émission CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an)] : 24 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.an).

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

L'original du certificat a été remis par le vendeur à l'agence immobilière.

*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 23 février 2023 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation. L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie de ladite carte.

*Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)*

Il ressort de la recherche sur [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou

souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

#### **Déclaration**

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

#### **AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES**

##### **Dossier d'intervention ultérieure**

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré avoir remis le dossier d'intervention ultérieure à l'agence immobilière.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

##### **Contrôle de l'installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. 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.

Dans le procès-verbal du 18 août 2016, la société VINÇOTTE a constaté que l'installation électrique est conforme.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément au Livre 1, Chapitre 6.5, Sections 6.5.1. et 6.5.2. dudit arrêté royal, l'installation doit faire

l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 18 août 2016.  
Le vendeur déclare avoir remis l'original du procès-verbal à l'agence immobilière.

#### **PRIX**

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de [REDACTED]

[REDACTED], lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de [REDACTED]

de la manière suivante :

1/ une somme de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] et 2/ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sur le compte du notaire soussigné ;

- à l'instant, le solde soit celui de [REDACTED]

[REDACTED], payé sous

forme de virement.

**DONT QUITTANCE**, faisant double emploi avec toute autre qui aurait été donnée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement.

#### **Origine des fonds**

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés comme suit :

- pour partie de l'acompte versé en son Etude via le débit du numéro de compte [REDACTED] au nom de [REDACTED]

[REDACTED] ;

- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte [REDACTED] au nom de [REDACTED]

et du compte numéro [REDACTED] provenant du crédit

[REDACTED]

L'acquéreur déclare que le prix n'a pas été payé au moyen de sommes ou valeurs résultant d'une condamnation, liquidation ou collocation visés à l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

#### **Dispense d'inscription d'office**

Le vendeur, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispense



formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances résultant éventuellement de cet acte.

Il a été, au préalable, averti de la déchéance du **privilège** et de l'action résolutoire, que comporte cette dispense.

#### **Registre des gages**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Les déclarations du vendeur sont confirmées par une recherche au registre des gages datée du 3 avril 2023 effectuée par le notaire instrumentant.

#### **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 et les frais d'agence immobilière.

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

#### **DROITS D'ENREGISTREMENT**

##### **Clause pro-fisco**

Les parties déclarent que la convention d'acquisition a été conclue **avant le 1<sup>er</sup> avril 2023**.

*L'ACQUEREUR :*

#### **Abattement (article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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 **pouvoir bénéficier dudit abattement** et à cet effet, chacune des personnes désignées sous le terme « acquéreur » déclare en outre pour ce qui la concerne :

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs) et qu'il ne

possédait pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal d'un an (en cas d'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une maison d'habitation ou d'un appartement sur plan ou en construction : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas cinq cent mille euros (500.000,00 €).

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne ;

- que, pour les années des revenus antérieures ou ultérieures à l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à

l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare :

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'année des revenus qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

**LE VENDEUR :**

**Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE 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 (article 212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis CE 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.

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

**TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

**DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Droit de cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par Maître Olivier WATERKEYN, Notaire.

**DISPOSITIONS FINALES**

**Capacité des parties**

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

- 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 ou de curateur ;

- 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 est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

#### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes election de domicile est faite par les parties en leur domicile respectif susindiqué.

#### **Certificat d'identité et d'état civil**

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire Maître **Olivier WATERKEYN** certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques et la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

#### **Déclarations sur l'honneur relatives au tarif avantageux pour l'achat d'une habitation propre unique**

L'acquéreur déclare sur l'honneur qu'il ne possède à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

Il déclare également qu'il occupera la maison acquise par le présent acte comme son habitation propre unique et qu'il y fixera son domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire que s'il ne fixe pas son domicile légal dans l'immeuble susmentionnée

avant la date d'échéance d'un an, il ne pourra pas bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'il sera tenu de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'il a payé et l'honoraire qu'il aurait dû payer en application du barème J.

Au vu de ce qui précède, l'acquéreur déclare s'engager à transmettre au notaire instrumentant la preuve de sa domiciliation dans le bien et ce, avant l'expiration du délai d'un an dont question ci-dessus. A défaut, l'acquéreur déclare autoriser le notaire instrumentant à effectuer une recherche au registre national pour vérification. Les frais pour cette recherche sont facturés à l'acquéreur.

**Cession bien immobilier - avertissement afin de vérifier 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.

**Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention 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.

**Portée de l'acte authentique**

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

**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.naban.be](http://www.naban.be), soit via [www.myminform.be](http://www.myminform.be), soit via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes).

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.

**IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN**

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

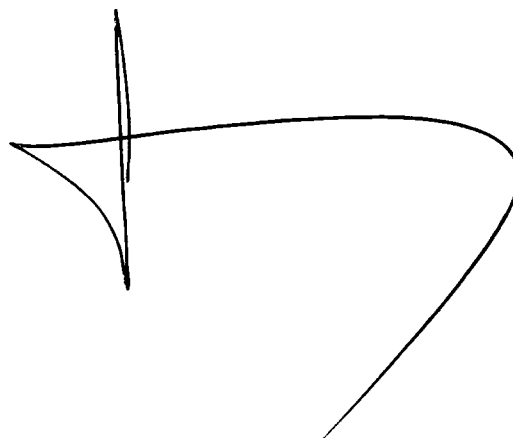

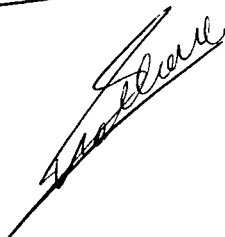
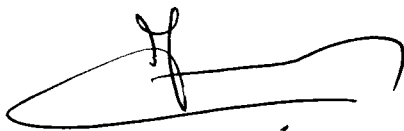
**DONT ACTE.**

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 3 avril 2023 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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, notaires.

*aucun  
met nul*



**VOLMACHT**

**Repertorium: 2023/00636**

**Het jaar tweeduizend drieëntwintig, de zesentwintigste april**

Voor mij, Steven Vandersnickt, notaris in de besloten vennootschap "Notaris Steven Vandersnickt, notarisvennootschap" met zetel te Zele,

**ZIJN VERSCHENEN**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Hierna genoemd 'de lastgevers'.

Die bij deze verklaren aan te stellen tot hun bijzondere gevolmachtigden:

Alle medewerkers van notaris Noémi Edrich te Waterloo,

met recht om afzonderlijk op te treden,

aan wie de lastgevers macht en last geven om voor hen en in hun zijn naam over te gaan tot de verkoop uit de hand, van het hierna beschreven goed:

**STAD BRUSSEL – 12<sup>e</sup> afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "Résidence URBAN LIVING", op en met grond en alle verdere aanhorigheden gelegen te 1000 Brussel, Koopliedenstraat 55, volgens titel ten kadaster gekend sectie N, nummers 1434/E en 1435/H, zijnde lot 1 volgens het metingsplan van landmeter-expert Bernard Desmedt te 1420 Braine-L'Alleud dd. 27 oktober 2014 en volgens een recent kadastraal uittreksel ten kadaster gekend sectie N, nummer 1435/L P0000 met een oppervlakte van driehonderdzeventig vierkante meter (370 m<sup>2</sup>)

**Het lot 5.E2, gelegen op de vijfde verdieping omvattende volgens de basisakte:**

**a) In privatieve en uitsluitende mede-eigendom:**

Een slaap- en keuken-ruimte, een aparte douchruimte met toilet.

**b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:**

zesentwintig/duizendsten (26/1000sten) van de gemene delen, waaronder de grond.

Kadastraal gekend : 1435/L P0037.

Opgenomen in het kadaster "(LOT5.E2)"

en dit aan de prijzen en personen die de volmachtdragers zullen goedvinden en te dien einde:

- alle lastenkohieren te doen opstellen en de voorwaarden vast te stellen;
- de plaats en datum voor betaling van de verkoopprijzen te bepalen, de koopprijzen te ontvangen en er geldig kwijting over te verlenen;
- het nemen van ambtshalve inschrijving te vorderen of er van te ontslaan en toe te stemmen in de doorhaling van eventueel genomen inschrijvingen;
- de oorsprong van eigendom vast te stellen;
- alle verklaringen te doen;
- de lastgever te verplichten tot het verlenen van alle rechtsvorderingen en opheffingen;
- de datum van ingenottreding te bepalen;
- alle overdrachten en aanduidingen van betaling te geven;
- te dien einde alle rechtshandelingen te sluiten en te tekenen en in het algemeen alles te doen wat nodig is om tot de verkoop van voorschreven goed te komen.

#### Identiteitsverklaring

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

De ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van alle partijen zoals hierboven vastgesteld, overeenstemt met de door de wet voorgeschreven stukken.

De bij deze betrokken partijen geven hierbij aan ondergetekende notaris hun uitdrukkelijke toestemming het rijksregister in huidige akte op te nemen.

#### Registratierechten en recht op geschriften

Deze volmacht sorteert uitsluitend effect binnen een termijn van 6 maanden vanaf heden en is uitsluitend bestemd om een of meer partijen te laten vertegenwoordigen bij het verlijden van een authentieke akte. De instrumenterende ambtenaar vraagt geen ereloon, vacaties of kosten. Bijgevolg is deze volmacht dus vrijgesteld van het registratierecht en van het recht op geschriften

#### **WAARVAN AKTE**

Opgemaakt en verleden te Zele.

Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, heeft de lastgever getekend met mij, notaris.

Volgen de handtekeningen,

**VOOR ÉÉNSLUIDEND AFSCHRIFT**

***Afschrift afgeleverd zonder registratierechts overeenkomstig de geldende tolerantie***

***artikel 172 W. Reg. en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5., § 1 VCF.***





Mention d'enregistrement

---

Acte du notaire Olivier Waterkeyn à Waterloo le 26/04/2023, répertoire 2203  
Rôle(s): 30 Renvoi(s): 0  
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le 8 mai 2023 (08-05-2023)  
Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0008064  
Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)  
Le receveur

Mention d'hypothèque

---

Acte du notaire Olivier Waterkeyn à Waterloo le 26/04/2023, répertoire 2203  
Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 1  
5 mai 2023 (05-05-2023)

Réf. : 48-T-05/05/2023-02471

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)	
Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
<b>Total</b>	<b>€ 240,00</b>

---  
---

Le conservateur des hypothèques