
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le vingt-sept août.

En l'étude, rue de Suisse, 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles).

Par devant Nous, Maître Caroline RAVESCHOT, Notaire de résidence à Saint-Gilles, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Caroline Raveschot société notariale », ayant son siège à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Suisse, 35, à l'intervention de Maître Jean-Didier GYSELINCKX, Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

I/ La société anonyme « MAUBERT », ayant son siège à Uccle (1180 Bruxelles), chaussée de Waterloo numéro 1072, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0433.246.639.

Société constituée sous la forme d'une société coopérative par acte sous seing privé en date du 1^{er} février 1998, publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 mars suivant sous le numéro 880304-204.

Société transformée en société anonyme aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Didier Gyselinck, alors à Bruxelles, le 28 septembre 1990, publié aux Annexes du Moniteur belge le 14 octobre suivant sous le numéro 117, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Didier Gyselinck, prénommé, le 22 juin 2001, publié aux Annexes du Moniteur belge le 14 juillet suivant sous le numéro 2001-07-14/075.

Représentée conformément à l'article 34 de ses statuts par deux administrateurs, étant :

- Monsieur SCHIEDTS Jean-Paul, domicilié à 1652 Alsemberg, Zonnelaan, 14 ;

- Monsieur LOMBARDO Antonio, domicilié à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Gladiolenlaan, 5,

Tous deux nommés à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 28 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 mars suivant sous le numéro 25042018.

Procuration

La société anonyme « MAUBERT » est représentée aux présentes par Madame GRAVY Nathalie, agissant en qualité de collaboratrice en l'étude du Notaire Caroline Raveschot, soussigné, faisant élection de domicile en l'étude, rue de

Suisse 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), aux termes d'une procuration reçue devant le Notaire Jean-Didier Gyselinck, en date du 7 mai 2025. En vertu de l'article 12 alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne sera pas annexée au présent acte mais elle sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après invariablement dénommée : « le vendeur ».

Et,

II/ La société à responsabilité limitée « JPA IMMO », ayant son siège à 1050 Bruxelles, square Robert Goldschmidt numéro 2, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 1017.960.857.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaëtan Wagemans, à Ixelles, le 26 décembre 2024, publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 décembre 2024 sous le numéro 24457275, dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée aux présentes conformément à l'article 11 de ses statuts par deux administrateurs, étant :

1) La société à responsabilité limitée « Relco Management », ayant son siège à 1050 Ixelles, Square Robert Goldschmidt numéro 2, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 1012.004.463.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Tim Carnewal, à Bruxelles, le 26 juillet 2024, publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 juillet suivant sous le numéro 24419831, dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée conformément à l'extrait des décisions écrites et unanimes des administrateurs du 15 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février suivant sous le numéro 25018242, par son représentant permanent étant Monsieur RELECOM Pierre, domicilié à 1050 Ixelles, Square Robert Goldschmidt numéro 2.

2) La société à responsabilité limitée « Wondercontent », ayant son siège à 1630 Linkebeek, Sentier J. et R. Wijtsman numéro 3, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0548.651.596.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaëtan Wagemans, à Ixelles, le 17 mars 2014, publié aux Annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant sous le numéro 14302702, dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Gaëtan Wagemans, prénommé, le 12 décembre 2023, publié aux Annexes du Moniteur belge le 17 avril suivant sous le numéro 24062924, outre un transfert de siège vers l'adresse actuelle par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} avril 2025, publiée à l'annexe au Moniteur belge du 28 avril 2025 sous le numéro 25054757.

Représentée conformément à l'extrait des décisions écrites et unanimes des administrateurs du 15 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février suivant sous le numéro 25018242, par son représentant permanent étant Monsieur FELSTEAD Jason, domicilié à 1630 Linkebeek, Sentier J. et R. Wijtsman numéro 3.

Procuration

La société « JPA IMMO » est ici représentée par Madame DE GROOTE Geneviève, agissant en qualité de collaboratrice en l'étude du Notaire Caroline Raveschot, soussigné, faisant élection de domicile en l'étude, rue de Suisse 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), aux termes d'une procuration reçue devant le Notaire Caroline Raveschot, en date du 2 juillet 2025. En vertu de l'article 12 alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne sera pas annexée au présent acte mais elle sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après invariablement dénommée : « l'acquéreur » ou « les acquéreurs ».

Lesquelles parties Nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes avoir vendu le bien ci-après décrit, 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 :

DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Commune d'Uccle

(21614 - 4^{ème} division cadastrale)

Une maison d'habitation avec jardin, sur et avec terrain, située **chaussée de Waterloo numéro 1076**, cadastrée suivant titre section H numéros 24N7 et 24B8 pour une contenance de 5 ares 31 centiares 34 décimilliaires et suivant extrait récent de la matrice cadastrale **section H numéros 0024N7P0000** en nature de maison pour une contenance de 1 are 3 centiares et **0024B8P0000** en nature de parc pour une contenance de 4 ares 28 centiares, soit une contenance totale de 5 ares 31 centiares.

Revenu cadastral non indexé de la maison : 2.052,00 €.

Revenu cadastral non indexé du parc : 3.00 €.

Ci-après invariablement dénommée : « le bien ».

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.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense

le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la façon suivante :

Originellement, le bien appartenait à Monsieur PLASMAN Octave et son épouse Madame MATHIAS Marie, depuis il y a actuellement plus de 30 ans.

Monsieur PLASMAN Octave est décédé intestat à Braine-l'Alleud le 25 février 1967.

Sa succession fut recueillie par ses deux filles, étant Madame PLASMAN Yvette Octavie Juliette, née à Rhode-Saint-Genèse le 30 janvier 1935 et Madame PLASMAN Micheline, née à Ixelles le 13 novembre 1938, chacune à concurrence d'une moitié indivise, sous réserve des droits d'une moitié en usufruit revenant à son épouse survivante, de telle sorte que suite à ce décès, le bien appartenait pour une moitié en pleine propriété et un quart en usufruit à Madame MATHIAS Marie et pour un huitième en pleine propriété et un huitième en nue-propriété à chacune de ses filles, Mesdames PLASMAN Yvette et Micheline.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Luc Barbier, alors à Braine-l'Alleud, le 13 avril 1984, transcrit au 2^e bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 mai suivant, volume 9095 numéro 20, Madame PLASMAN Yvette a cédé l'ensemble de ses droits à sa sœur, Madame PLASMAN Micheline. Aux termes de cet acte, le bien appartenait donc pour une moitié en pleine propriété à Madame MATHIAS Marie et pour un quart en pleine propriété et un quart en nue-propriété à Madame PLASMAN Micheline.

Lors du décès de Madame MATHIAS Marie (date non connue à l'enregistrement), l'usufruit que la défunte détenait sur le bien s'est éteint et sa succession fut échue pour une moitié à chacune de ses filles, étant Mesdames MLASMAN Micheline et Yvette, de telle sorte que celles-ci sont devenues propriétaires, savoir Madame PLASMAN Micheline de trois quarts (3/4) en pleine propriété et Madame PLASMAN Yvette d'un quart (1/4) en pleine propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Didier Gyselinck, alors à 1050 Bruxelles, en date du 7 août 2008, transcrit au 2^e bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-18/08/2008-09941, Mesdames PLASMAN Yvette et Micheline ont vendu le bien prédécrit à la société anonyme « MAUBERT », vendeur aux présentes.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété

qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

Tous les comparants au présent acte donnent par la signature de l'acte, leur accord express afin que leurs données puissent être reprises dans les actes futurs en fonction de l'historique de propriété. Les comparants déclarent qu'ils ne souhaitent pas en être informés à chaque fois.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.
--

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

1/ Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au moment de la conclusion de la présente 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 n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

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

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 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

En ce qui concerne l'habitation objet du présent acte, le vendeur Nous déclare que la responsabilité décennale 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. Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du

secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

2/ 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 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 est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie du titre de propriété du vendeur évoqué dans l'origine de propriété, étant un acte reçu par le Notaire Didier Gyselinck le 7 août 2008, et en avoir pris connaissance, lequel renseigne notamment textuellement ce qui suit :

« Dans l'acte reçu par le Notaire Robert de Leener, à Saint-Gilles, en date du 2 juin 1938, et contenant vente d'une villa avec jardin, d'une superficie de trois ares :

« 5. L'acte du sept août mil neuf cent vingt-huit renferme les stipulations suivantes

Il est interdit d'établir sur les biens vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins, par insalubrité ou autrement ; notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

L'acquéreur devra, sans recours possible contre les vendeurs, se conformer à toutes les présomptions des autorités compétentes relativement aux alignements niveaux, entrée de caves, égouts, pavages, trottoirs, et autres travaux afférents à la voie publique

le tout sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux.

La haie séparant le bien présentement vendu de ceux de Monsieur Braun et de Monsieur Spinayer est établie sur la ligne mitoyenne et est mitoyenne.

De tous les autres côtés, les haies ont été considérées comme établies sur la ligne mitoyenne. Les vendeurs ne donnent aucune garantie à ce sujet, les bornes existantes, s'il y en a, devant faire foi.

6. Les murs vers Dewever ont été considérés comme établis à cheval sur la limite des propriétés. Les vendeurs ne donnent aucune garantie à ce sujet et les acquéreurs devront s'entendre directement avec les propriétaires voisins, concernant toute question de mitoyenneté, clôtures, haies, etc. »

Dans l'acte reçu par le Notaire Paul Nelson, en date du premier juillet 1947, contenant vente d'une parcelle de terrain d'une superficie de deux ares trente et un centiares trente-quatre décimilliaires :

Dans un cahier des charges reçu par le Notaire Lagae le vingt-huit avril mil neuf cent quarante et un, il est stipulé ce qui suit :

Par dérogation expresse aux articles 1641 et 1643 du code civil, la venderesse ne sera tenue d'aucune garantie du chef des défauts et vices cachés du sol. L'acquéreur sera également sans recours pour les taxes ordinaires et extraordinaires qui pourraient grever l'immeuble pour raison de mitoyenneté, erreur dans la désignation et la qualification et pour tous autres motifs quelconques.

L'acquéreur devra, pour tout ce qui concerne les constructions, alignements, nivellements, zones de recul, égouts, pavages, trottoirs et autres objets se conformer aux prescriptions des autorités compétentes.

Il devra payer à qui de droit toutes les taxes et droits de voirie, de bâtisse, frais d'égouts, que pavage, de trottoirs et autres analogues au dit bien.

En ce qui concerne les servitudes qui pourraient exister au profit des tiers, l'acquéreur devra se conformer aux stipulations qui seraient faites à ce sujet dans les anciens titres de propriété.

L'acte prérappelé reçu par Maître Lagae et Richir, le trente août mil neuf cent vingt-cinq stipule notamment ce qui suit :

Il est entendu que sur le terrain vendu, ainsi que sur les terrains voisins appartenant ou ayant appartenu au vendeur, il ne pourra être établi ni salle de danse, ni café, ni restaurant, ni aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode à l'exception toutefois des garages particuliers pour automobiles.

Le vendeur prend l'engagement exécuter dans un délai de trois mois à compter de la date des présentes, les pavages, bordures, de

trottoirs, terrassement de l'avenue en construction aboutissant à la chaussée de la Hulpe, d'en supporter les frais, de faire gratuitement à la commune la cession de l'assiette de l'avenue et de ne réclamer de ces différents chefs aucune contribution à l'acquéreuse.

Le vendeur garantit qu'aucune modification essentielle ne surviendra dans le tracé des artères prévues au plan ci-annexé.

Les précédents titres de propriété contiennent entre autres les stipulations suivantes et l'acquéreuse, pour autant que ces stipulations se rapportent à la parcelle acquise par elle sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant pour le vendeur et les précédents propriétaires.

A. Dans l'acte prérappelé reçu par Maître Scheyven le quinze novembre mil neuf cent six, il est dit :

Aux termes d'un acte reçu par Maître De Doncker, Notaire à Bruxelles, le quatorze février mil huit cent cinquante-quatre (...), messieurs Jean-Baptiste Cousserand et Monsieur Henri Aerts précédents propriétaires de l'immeuble ci-dessus vendu ont accordé à la Ville de Bruxelles l'autorisation de construire à travers leurs propriétés l'aqueduc destiné à amener à Bruxelles les eaux des sources du ruisseau « le Hain ».

La dame acquéreuse devra respecter toutes les conditions résultant de cette constitution de servitude.

La canalisation de gaz existant sur la partie de la drève des gendarmes comprise dans le mesurage ne fait pas partie de la vente.

La dame acquéreuse devra toutefois tolérer sur son bien l'existence de cette canalisation.

En ce qui concerne la clause ci-dessus relative à la construction d'un aqueduc, le vendeur déclare qu'elle ne s'applique pas au terrain présentement vendu, l'aqueduc dont il s'agit étant déjà construit sur une autre parcelle de la propriété, parcelle précédemment vendue.

B. L'acte prérappelé reçu par Maître Marchant le dix-sept septembre mil neuf cent vingt-trois porte :

Il est interdit d'ériger sur les biens vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement

- ; notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille, chaux, bières et liqueurs et, en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

La propriété a été mesurée avec partie de l'assiette de la drève des gendarmes. L'acquéreur devra à cet égard s'en référer au

bornage qui a été fait à la requête de Monsieur et Madame Stinglamber prénommés, précédents propriétaires, à la date du douze juin mil neuf cent cinq.

La haie séparant le bien présentement vendu repris sous numéro un de ceux de Mr Blampain et de Monsieur Spinhager est établie sur la ligne mitoyenne et est mitoyenne.

En tous les autres côtés, les haies ont été considérées comme établies sur la limite mitoyenne. Les vendeurs ne donnent aucune garantie à ce sujet, les bornes existantes s'il y a lieu devant faire foi. »

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles renseignées dans son titre de propriété et dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre 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.

3/ Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Toutefois, si le vendeur étant une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%)

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4/ Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, 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 huit cent huit euros trente-cinq cents (€808,35). 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.

5/ 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.

A ce sujet, les comparants s'engagent à effectuer entre eux et en dehors de l'intervention des notaires soussignés, un relevé contradictoire des compteurs et autres moyens de répartition des consommations.

6/ Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de l'assurance dudit bien à compter de ce jour.

7/ Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le Notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur a la jouissance du bien à compter de ce jour par la perception de loyers.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (*Contrat de bail de bureau - entrepôt - surface* daté du 23 mars 2009).

Code Bruxellois du Logement

Le vendeur déclare qu'il ne s'agit pas d'une convention locative affectée à la résidence principale du preneur de sorte que le Code Bruxelles du Logement n'est pas d'application.

Décompte de loyers et de charges

Les comparants déclarent avoir effectué entre eux le décompte des loyers et charges, soit une somme de mille cinq cent neuf euros soixante-huit cents (1.509,68 €) revenant à l'acquéreur et payée par la comptabilité du notaire instrumentant par prélèvement sur le prix de vente. Dont quittance sous réserve de bonne exécution du virement.

État des lieux

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'état des lieux qui a été dressé.

Garantie locative

L'acquéreur déclare avoir reçu des mains du vendeur le contrat de garantie locative intervenu auprès de la banque ING. Le vendeur subroge l'acquéreur dans ses droits et obligations résultant de la garantie locative précitée, notamment en vue du déblocage des fonds à l'échéance du bail.

Droit de préemption

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré au locataire ou occupant de l'immeuble aucun droit de préemption en cas de vente du bien.

Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

Déclarations du vendeur

a. Pour la période entre la date de la conclusion de l'accord initial et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

b. Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

c. Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs d'incendie.

d. Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien aucun travaux susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire était en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

URBANISME - GESTION DES SOLS POLLUES - REGLEMENTATIONS REGIONALES -DROIT DE PREEMPTION

1/ Urbanisme

1) Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de

son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1^{er} 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.

Mission des Notaires.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission des notaires de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

2) Descriptif sommaire

Les comparants déclarent avoir été informés 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 ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît. Les comparants 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 instrumentant ne puisse être tenu de vérifier cette régularité et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

3) 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 bureaux et centre de thérapies chinoises, acuponcture, ...**

L'acquéreur a parfaitement connaissance que cette affectation n'est pas régulière, tenant compte notamment du procès-verbal d'infraction dressé le 14 mai 2005 *pour le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce sur toute la superficie et l'aménagement du parking en zone de recul et en zone de jardin latéral en lieu et place d'un jardin paysager à l'usage des utilisateurs du centre de*

bien-être et d'esthétique, tel que relaté dans les renseignements urbanistiques dont question ci-après.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur :

a. L'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés aux articles 98 et 99 du COBAT, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique ;

b. L'existence d'une situation urbanistique vraisemblablement douteuse dans le bien vendu ;

c. Le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières.

Il est entendu qu'en aucun cas, les stipulations qui précèdent ne pourraient être interprétées comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toute infraction urbanistique grevant le bien vendu, que celle-ci ait ou non été constatée officiellement par l'administration communale, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre ce dernier.

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 éventuellement précisé dans les renseignements urbanistiques dont question ci-après, 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 § 1^{er} 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 ledit article.

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 1^{er} janvier 2000, moyennant le respect des conditions mentionnées à l'article 330 §3 du COBAT.

4) Lettre de la commune

En application des articles 276/1 et 281/1 du COBAT, le

vendeur a requis le notaire de présenter à l'administration communale compétente la demande de renseignements urbanistiques visée à l'article 275 du COBAT, à laquelle était annexée le descriptif sommaire dont question ci-avant et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Sur cette base, la commune d'Uccle a délivré en date du 4 juillet 2025 les renseignements urbanistiques visés par l'article 275 du COBAT, qui annulent et remplacent les renseignements urbanistiques délivrés en date du 13 janvier 2025, en raison des documents supplémentaires reçus.

Cette lettre stipule notamment littéralement ce qui suit:

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 29/11/2024, concernant le bien sis **Chaussée de Waterloo 1076** cadastré Section **21614H0024/00N007, 21614H0024/00B008** 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, points de variation de mixité, zones d'habitation.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien n'est pas repris dans un permis de lotir.

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. **Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° 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 : <https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consulter-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol>;
- 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
16-8790-1913	Agrandissements	Délivré	6/11/1913
16-2402-1926	Agrandissement annexe et exhaussement	Délivré	21/06/1926
16-13766-1948	3 garages privés	Délivré	24/08/1948

16-16102-1952	Transformation	Délivré	15/04/1952
16-20615-2000	Garage privé et modification clôture	Délivré	14/05/1959
16-40825-2012	régulariser un changement d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce (objet du PV d'infraction 09/16) et aménager 3 emplacements de stationnement extérieurs	Refusé	20/05/2024
16-47893-2024	démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements)	En cours de traitement	

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 logement constitue la dernière affectation licite du bien. Maison unifamiliale avec un garage

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

Un procès verbal d'infraction -PV d'infraction 09/16- dressé le 14/05/2009 pour le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce sur la totalité de la superficie et l'aménagement du parking en zone de recul et en zone de jardin latéral en lieu et place d'un jardin paysager à l'usage des utilisateurs du centre de bien-être et d'esthétique.

Ce bien est toujours en infraction urbanistique et n'a toujours pas été régularisé par une demande de permis d'urbanisme ou par un procès-verbal de cessation d'infraction.

Cet état de fait constitue le maintien d'une infraction urbanistique et est contraire à l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire. Nous vous rappelons que le maintien d'une infraction urbanistique peut faire l'objet d'un nouveau procès-verbal d'infraction

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

5) Division - Lotissement

NIHIL

2/ Expropriation - Monuments/Sites - Alignement/Sites inexploités

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sous réserve de ce qui renseigné dans le courrier de la commune d'Uccle dont question ci-dessus, 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, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement sous réserve de ce qui est renseigné dans le courrier de la commune dont question ci-dessus et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

3/ Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été

faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

4/ Code du Logement Bruxellois

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 ;
- 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 ».

5/ 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 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.

6/ Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence 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, tel que cela est confirmé par une consultation, par le notaire soussigné du site BRUGIS en date du 18 juillet 2025.

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié que le bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement reprenant les différents immeubles soumis au droit de préemption visé par l'ordonnance du 19 mars 2009.

7/ Environnement-Gestion des sols pollués

1) Permis - citerne à mazout

Le vendeur aux présentes déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes n'a 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).

Le vendeur déclare que le bien est équipé d'une citerne à mazout aérienne d'une capacité de 1.500 litres et donc non sujette à permis d'environnement.

2) 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 des attestations du sol délivrées par BRUXELLES ENVIRONNEMENT en date du 25 octobre 2024 et 6 novembre 2024, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

-En ce qui concerne la parcelle 21614 H 0024 N 007 00

Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21614_H_0024_N_007_00
Adresse(s)	Chaussée de Waterloo 1076, 1180 Bruxelles
Classe de sensibilité ⁴	

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

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

Validité de l'attestation du sol

Validité	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 brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

-En ce qui concerne la parcelle 21614 H 0024 B 008 00
Cette attestation stipule notamment textuellement ce qui
suit :

Identification de la parcelle

N° de parcelle	21614_H_0024_B_008_00
Adresse(s)	Pas d'adresse connue pour cette parcelle.
Classe de sensibilité ⁴	

Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

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

Validité de l'attestation du sol

Validité	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 brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de ces attestations du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ces attestations du sol.

8/ Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20250804-0000723358-01-6 et se rapportant

au bien, objet de la présente vente, a été établi par Madame Céline DE SCHRYVER, agréée sous le numéro 001044937, le 4 août 2025 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO₂ : 1019 kWh/(m².an).

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ce certificat du vendeur.

Les parties ont été dûment informées par le Notaire instrumentant des dispositions de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant le COBRACE (Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie), dont l'entrée en vigueur est progressive, et qui prévoit :

- une obligation pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB de disposer d'un certificat PEB valide dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du nouvel article 2.2.4/2, §1er du COBRACE (entrée en vigueur pas encore déterminée) ;

- une obligation de rénovation des habitations individuelles existantes pour qu'elles répondent au minimum à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale :

- à 275 kWh/m² par an (classe E au minimum) dans les 10 ans de l'entrée en vigueur de la disposition ou au plus tard en 2033 ;

- à 150 kWh/m² par an (classe C au minimum) dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (entrée en vigueur pas encore déterminée).

9/ Aléa d'inondation

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 29 novembre 2024 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur reconnaît, qu'antérieurement à la signature du compromis, il a reçu copie de cette consultation et avoir été informé du fait que les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre informatif.

Les parties déclarent avoir été informées sur le fait que les renseignements ci-dessus résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire instrumentant et que ce dernier n'a pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

10/ Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur

la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

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

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES
--

1/ Dossier d'intervention ultérieure

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

Interrogé par les Notaires soussignés au sujet de l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

2/ Installations électriques

Étant donné que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique, les parties déclarent avoir convenu d'user de la faculté prévue à l'article 8.4.2.2.b du livre 1 du nouveau RGIE de sorte qu'aucune visite de contrôle au sens de l'article 8.4.2. du livre 1 nouveau RGIE n'a été effectuée préalablement aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant du fait qu'en raison de cette dispense, **l'installation devra faire l'objet d'un contrôle de conformité aux prescriptions du Livre du livre 1 du nouveau RGIE avant la mise en usage de l'installation.** <https://economie.fgov.be/fr/themes/energie/sources-denergie/electricite/securite-et-contrrole-des/contrrole-des-installations/types-de-contrrole-des>

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 sept cent quatre-vingt mille euros (€780.000,00).

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

a) Antérieurement à ce jour, une somme de trente-neuf mille euros (€39.000,00) a été payée par l'acquéreur, à titre de garantie.

Cette somme a été payée au moyen d'un virement au débit

du compte BE87 1431 3125 9794 au nom de JPA Immo sur le compte BE81 0688 9411 6624 du notaire instrumentant.

Cette garantie est présentement convertie en un acompte sur le prix de vente, acompte qui est, présentement, 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) Ce jour, le solde du prix, soit la somme de sept cent quarante et un mille euros (€741.000,00), est présentement payé au vendeur par virement(s) par la comptabilité du Notaire instrumentant sur le(s) compte(s) du/des vendeur(s). **Dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du/des virement/s.**

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés au moyen de 2 virements sur le compte tiers du Notaire instrumentant par le débit des comptes BE87 1431 3125 9794 au nom de l'acquéreur et BE55 0012 7412 8544 au nom de Fortis Banque SA dans le cadre du crédit hypothécaire consenti ce jour à l'acquéreur.

REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le Notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de bien immobilier.

Pour autant que de besoin, les comparants, en leur prédite qualité, déclarent ne pas avoir connaissance que des travaux effectués (immobilier par destination et/ou incorporation) dans le bien vendu n'aient pas été payés en totalité et qu'il resterait une dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

La recherche effectuée en date du 18 juillet 2025 par le Notaire Caroline Raveschot, soussigné, relate l'existence de deux gages en faveur de BNP Paribas Fortis, enregistrés sous les numéros 000000000000107528 et 00000000000027326011.

Le Notaire Jean-Didier GYSELINCK déclare faire son affaire personnelle de la radiation des gages précités du registre des gages, sous son entière responsabilité et à la décharge du Notaire instrumentant.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le notaire instrumentant 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.

FRAIS

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

DECLARATIONS FISCALES

1/ DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR RELATIVEMENT À L'ABATTEMENT

PAS D'APPLICATION

2/ DÉCLARATIONS FISCALES DIVERSES DU VENDEUR

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les Notaires soussignés 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.

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

PAS D'APPLICATION

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.

DISPOSITIONS FINALES

1/ Élection de domicile

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

2/ Confirmation d'identité - Certification d'état 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 de :

- un extrait du registre national ;
- la carte d'identité ;
- le passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée des personnes morales comparaissant aux présentes.

3/ Déclarations diverses

- 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.

- Le vendeur déclare :

1) ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier ;

2) être propriétaire du bien vendu et avoir tous les pouvoirs requis pour en disposer ;

3) ne pas avoir connaissance d'empêchement à la vente.

- Chaque partie déclare que :

* elle est capable ;

* elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;

* d'une manière générale, elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

* elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

* elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

* elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et elle n'a pas l'intention de le faire ;

* son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

4/ Insaississabilité

Pas d'application

5/ Droit d'écriture

Il est perçu sur le présent acte un droit d'écriture qui s'élève à cent euros (€ 100,00) sur déclaration du notaire Caroline Raveschot.

6/ Article 9 de la loi Ventôse

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant 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 constaté.

POUVOIRS

Les comparants agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du Notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du

bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

EXPEDITION CLIENT/IZIMI - COFFRE-FORT NUMERIQUE

- MYMINFIN

Les comparants déclarent avoir été informés qu'après les formalités d'enregistrement, chacun d'entre eux peut récupérer la copie numérique de cet acte :

- soit dans le coffre-fort numérique mis à disposition par la Fédération Royale du Notariat Belge (Fednot) via la plateforme www.izimi.be.

Via ce coffre-fort numérique, chaque partie a accès à la copie numérique de son acte notarié stocké dans NABAN (= la source authentique des actes notariés, également accessible via <https://notaire.be/actes-notaries/mes-actes>.

- soit sur le site du SPF FINANCES via l'application My Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fwv.be/myminfweb/>

Par conséquent, les parties dispensent les Notaires soussignés de l'envoi d'une copie par e-mail ou par la poste.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'Etude, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de Suisse, 35, date que dessus.

Les comparants reconnaissent chacun avoir reçu le projet du présent acte antérieurement aux présentes, dans un délai qu'ils déclarent être suffisant pour une prise de connaissance utile et au minimum cinq jours avant la signature des présentes.

Après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial et partiellement et de façon commentée des autres dispositions, les comparants représentés comme précisé ci-dessus ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Réf.: MW/2240446-1

Rép. n° 12808

PROCURATION POUR VENTE D'IMMEUBLE.

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ.

LE SEPT MAI.

Par devant Nous, Maître **Jean-Didier GYSELINCK**, Notaire résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme **MAUBERT**, ayant son siège à 1180 Uccle, chaussée de Waterloo, 1072, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0433.246.639.

Constituée par acte sous seing privé en date du 1^{er} février 1998, publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 mars suivant sous le numéro 880304-204.

Société transformée en société anonyme aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Didier Gyselinck, alors à Bruxelles, le 28 septembre 1990, publié aux Annexes du Moniteur belge le 14 octobre suivant sous le numéro 117, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte du notaire Didier Gyselinck, en date du 22 juin 2001, publié aux Annexes du Moniteur belge le 14 juillet suivant sous le numéro 2001-07-14/075.

Ici représentée conformément à l'article 34 de ses statuts par deux administrateurs, à savoir :

- Monsieur SCHIEDTS Jean-Paul, domicilié à 1652 Alseberg, Zonnelaan, 14 ;
- Monsieur LOMBARDO Antonio, domicilié à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Gladiolenlaan, 5,

nommés à cette fonction lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 mars suivant sous le numéro 25042018.

Comparants désignés plus loin par les mots « la partie mandante ».

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux:

- Monsieur LOMBARDO Antonio, né à Etterbeek, le 25 juillet 1983, registre national numéro 83.07.25-305.58, domicilié à 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Gladiolenlaan, 5.
- Tous collaborateurs de l'Etude de Maître Caroline Raveschot, à 1060 Saint-Gilles, rue de Suisse, 35.

Avec pouvoir d'agir tant conjointement, que séparément.

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom: vendre tout ou partie des immeubles ci-après décrit soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire :

COMMUNE D'UCCLE/Quatrième division

Une maison d'habitation avec jardin sise chaussée de Waterloo, 1076, l'ensemble cadastré suivant titre section H numéros 24N7 et 24B8 pour une contenance de cinq ares trente-et-un centiares trente-quatre décimilliaires (05a 31ca 04dma) et selon extrait récent de la matrice cadastrale section H numéros 24N7P0000 et 24B8P0000 pour une contenance totale de cinq ares trente-et-un centiares (05a 31ca).

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Le mandant renonce expressément à exercer tout recours contre le mandataire collaborateur de l'Etude de Maître Caroline Raveschot dans le cadre de l'exécution des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

- Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire soussigné confirme les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile de la partie comparante qui signe l'acte au vu de sa carte d'identité et du registre national des personnes physiques.

- Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile de la partie comparante aux données reprises dans le registre national.

La partie confirme l'exactitude de ces données.

Droit d'écriture et droits d'enregistrement.

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Pour expédition certifiée conforme.



|

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le deux juillet.

En l'étude, rue de Suisse, 35, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles).

Par devant Nous, Maître Caroline RAVESCHOT, Notaire de résidence à Saint-Gilles, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « Caroline Raveschot société notariale », ayant son siège à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), rue de Suisse, 35.

A COMPARU :

La société à responsabilité limitée « JPA IMMO », ayant son siège à 1050 Bruxelles, square Robert Goldschmidt numéro 2, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 1017.960.857.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaëtan Wagemans, à Ixelles, le 26 décembre 2024, publié aux Annexes du Moniteur belge le 30 décembre 2024 sous le numéro 24457275, dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée aux présentes conformément à l'article 11 de ses statuts par deux administrateurs, étant :

1) La société à responsabilité limitée « Relco Management », ayant son siège à 1050 Ixelles, Square Robert Goldschmidt 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 1012.004.463.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Tim Carnewal, à Bruxelles, le 26 juillet 2024, publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 juillet suivant sous le numéro 24419831, dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée conformément à l'extrait des décisions écrites et unanimes des administrateurs du 15 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février suivant sous le numéro 25018242, par son représentant permanent étant Monsieur RELECOM Pierre, domicilié à 1050 Ixelles, Square Robert Goldschmidt numéro 2.

2) La société à responsabilité limitée « Wondercontent », ayant son siège à 1630 Linkebeek, Drève Commandant Romain Marrisal 17, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0548.651.596.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaëtan Wagemans, à Ixelles, le 17 mars 2014, publié aux Annexes du Moniteur belge du 19 mars suivant sous le numéro 14302702, dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Gaëtan Wagemans, prénommé, le 12

décembre 2023, publié aux Annexes du Moniteur belge le 17 avril suivant sous le numéro 24062924.

Représentée aux présentes conformément à l'extrait des décisions écrites et unanimes des administrateurs du 15 janvier 2025, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 février suivant sous le numéro 25018242, par son représentant permanent étant Monsieur FELSTEAD Jason, domicilié à 1630 Linkebeek, Sentier J. et R. Wijtsman numéro 3.

Comparante désignée plus loin et invariablement par les mots « le mandant » ou « la partie mandante ».

Laquelle partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux avec pouvoir d'agir séparément et avec pouvoir de substitution :

- Tout collaborateur en l'étude du notaire Caroline RAVESCHOT, faisant élection de domicile en l'étude, à Saint-Gilles (1060 Bruxelles-Belgique), rue de Suisse, 35.

- - Tout collaborateur en l'étude du notaire Jean-Didier GYSELINCK, faisant élection de domicile en l'étude, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 422.

Désignés plus loin et invariablement par le mot « mandataire ».

Mandataire, à qui la partie mandante, comparante aux présentes, donne pouvoir de pour elle et en son nom :

1.-ACQUERIR, aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera, tout ou partie de l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Uccle

(21614 - 4^{ème} division cadastrale)

Une maison d'habitation avec jardin, sur et avec terrain, située **chaussée de Waterloo numéro 1076**, cadastrée suivant titre section H numéros 24N7 et 24B8 pour une contenance de 5 ares 31 centiares 34 décimilliaires et suivant extrait récent de la matrice cadastrale **section H numéros 0024N7P0000** en nature de maison pour une contenance de 1 are 3 centiares et **0024B8P0000** en nature de parc pour une contenance totale de 4 ares 28 centiares, soit une contenance totale de 5 ares 31 centiares.

Revenu cadastral non indexé de la maison : 2.052 €.

Revenu cadastral non indexé du parc : 3 €.

En conséquence, le mandataire aura le pouvoir d'obliger le mandant ou ses ayants droit au paiement du prix et des intérêts et frais, aux époques et de la manière qui seront stipulés, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées, fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes les conditions ainsi que les termes et délais, y obliger le mandant.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, faire et accep-

ter toutes déclarations en matière fiscale ou autres, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains du vendeur et des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique dudit prix avec mainlevée de l'inscription d'office s'il y a lieu, provoquer tous ordres, stipuler toutes subrogations.

Faire toutes consignations, offres réelles et, en cas de difficultés, poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur, agir en résolution et dommages-intérêts.

La procuration ci-dessus autorise le mandant signer l'acte de vente à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat ;

2.- EMPRUNTER ou obtenir en ouverture de crédit en leur nom et pour leur compte, en un ou plusieurs actes, pour un montant et un terme, aux intérêts et conditions que le mandataire jugera convenir, et **HYPOTHEQUER** le bien ci-après décrit, à concurrence d'un montant en principal outre les accessoires, plus trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, que le mandataire jugera convenables, et/ou **DONNER MANDAT POUR AFFECTER EN HYPOTHEQUE** le bien ci-dessous décrit jusqu'à concurrence d'un montant en principal outre les accessoires, sans préjudice des trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang, que le mandataire jugera convenables.

Stipuler termes et délais, obliger solidairement le mandant au remboursement du capital et au paiement des intérêts et tous accessoires, y obliger ses ayants droit, solidairement ou indivisiblement entre eux.

Obliger le comparant à toutes assurances contre l'incendie, faire toute stipulation de saisie-exécution immobilière et toutes délégations de loyers ou traitements, accorder toutes autres garanties et faire toutes déclarations relatives à l'origine de propriété, à la situation hypothécaire dudit bien ou en toutes matières fiscale et autres.

Stipuler la somme à titre d'accessoires non privilégiés pour laquelle il sera pris inscription en outre de la somme précitée en principal. Stipuler toutes subrogations et toutes clauses quelconques des dits actes.

Recevoir et éventuellement donner quittance et décharge des sommes empruntées, toucher tous chèques et les endosser, donner aux fonds empruntés l'emploi indiqué par la comparante. Stipuler toutes clauses pour ordre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'article 6.3, § 2, alinéa 1^{er}, du Code civil, les comparants dispensent le mandataire de la responsabilité qui pourrait être mise à sa charge en sa qualité d'auxiliaire du Notaire rédacteur de la présente procuration ou de celui qui rédige l'acte de crédit et/ou mandat hypothécaire, dans le cadre de l'exécution des présentes.

DUREE DE LA PROCURATION - GRATUITE

La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique à intervenir dans un délai limité, la présente procuration ne pourra produire ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. En outre, le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, la présente procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DECLARATIONS FINALES

1/ Prise de connaissance

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte antérieurement aux présentes, dans un délai qu'ils déclarent être suffisant pour une prise de connaissance utile et au minimum cinq jours avant la signature des présentes.

2/ Certification

Le Notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaissant aux présentes.

Les comparants confirment l'exactitude de ces données.

3/ La comparante déclare que :

- * elle est capable ;
- * elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;
- * d'une manière générale, elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- * elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- * elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises).

DROIT D'ECRITURE (Code des Droits et Taxes Divers) :

Exemption.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de Suisse, 35.

Après lecture intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial et par-

tiellement et de façon commentée des autres dispositions, la comparante représentée comme précisé ci-dessus a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME.





Caroline Raveschot Notaire
SRL

Rue de Suisse, 35
1060 Bruxelles
Tva :0670.498.345

Tel : 02/538.14.42
Fax : 02/539.42.57

Pour l'acte avec n° de répertoire 2025/0350, passé le
2 juillet 2025

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré cinq rôles, 0 renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 7 juillet
2025
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 16133.
Droits perçus: zéro euro (€ 0,00).
Le receveur



**POUR EXPEDITION
CONFORME .**



**Caroline Raveschot Notaire
SRL**

Rue de Suisse, 35
1060 Bruxelles
Tva : 0670.498.345

Tel : 02/538.14.42
Fax : 02/539.42.57

Pour l'acte avec n° de répertoire 2025/0435, passé le
27 août 2025

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré vingt-six rôles, 0 renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 2
septembre 2025

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 20321.

Droits perçus: nonante-sept mille cinq cents euros (€
97.500,00).

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2
le 2 septembre 2025

Réf. 49-T-02/09/2025-10518.

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)