L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Le deux juillet

Devant Nous, Maître Frédéric DUCHATEAU, notaire de résidence à Namur (Bouge), détenteur de la minute, à l'intervention et en présence par voie de visioconférence de Maître Sarah DE SPIEGELEIRE, notaire de résidence à Wavre.

ONT COMPARU :

A. 1. Madame **ROLAND Françoise** Georgette Marie José, née à Villers-le-Bouillet, le 23 septembre 1954 (NN : 54.09.23-344.66), veuve et non remariée, déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1330 Rixensart, Avenue Françoise 8.

2. Monsieur **VANDERBECKEN Mathieu** Joseph Paul Marie, né à Huy, le 26 avril 1979 (NN : 79.04.26-347.75), célibataire, déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale à Villers-le-Bouillet le 29 mars 2024, avec Madame ALEXIS Stéphanie, domicilié à 4530 Villers-le-Bouillet, Rue de Waremme 2.

3. Monsieur **VANDERBECKEN Baptiste** Joseph Jacqueline Marie, né à Huy, le 30 décembre 1980 (NN : 80.12.30-329.50), époux de Madame NYSSENS Bénédicte, domicilié à 1301 Wavre (Bierges), Rue d'Angoussart 48.

Marié à Rixensart le 24 novembre 2007 sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur convention matrimoniale dressée le 10 septembre 2007 par le notaire Jacques WATHELET, à Wavre, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

4. Madame **VANDERBECKEN Bérengère** Pauline Marie Bénedicte, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 21 décembre 1984 (NN : 84.12.21-204.44), épouse de Monsieur DELLOYE William, domiciliée à 1300 Wavre, Avenue de Nivelles 103.

Mariée à Rixensart le 25 mai 2013 sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur convention matrimoniale reçue par le notaire Jacques WATHELET, précité, le 7 mai 2013, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

5. Madame **VANDERBECKEN Laurane** Marie Françoise Valérie, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 15 août 1988 (NN : 88.08.15-276.14), épouse de Monsieur JOLLY Charles-Edouard, domiciliée à 4520 Wanze, Rue Saint Léonard 1.

Mariée à Rixensart le 25 avril 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur convention matrimoniale reçue par le notaire Renaud

GREGOIRE, à Moha, le 31 mars 2015, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

Ici représentés par Madame PRÉVOT Chloé, collaboratrice du notaire Frédéric DUCHATEAU, soussigné, en vertu de deux procurations reçues par le notaire Sarah DE SPIEGELEIRE, précité, le 24 juin 2026 pour la comparante sub 4 et ce jour pour les comparants sub 1 à 3 et 5. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, lesdites procurations ne doivent pas être annexées au présent acte, mais seront présentées à la transcription conjointement avec le présent acte.

Ci-après dénommés : **"le vendeur"**.

B. [redacted], [redacted] (NN : [redacted]), et son épouse, [redacted], [redacted] (NN : [redacted]), domiciliés à [redacted]

Mariés à Woluwe-Saint-Pierre le 18 mars 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur convention matrimoniale reçue par le notaire Frédéric DUCHATEAU, soussigné, le 13 mars 2017, régime non modifié à ce jour, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés : **"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".

VENTE

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux :

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, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété chacun, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de IXELLES – 6ème division

Une maison de rapport, sise **Chaussée de Boondael, numéro 594,** élevée sur caves d'un rez-de-chaussée et de deux étages, combles, cour, jardin et remise, le tout cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro **0019S3P0000,** pour une contenance de un are quatre-vingts centiares (**1a 80ca**).

Revenu cadastral non indexé : mille six cent un euros (1.601,00 €).

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision du revenu cadastral en cours.

Rappel plan

Tel que cet immeuble est figuré en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Louis CONTOR, géomètre-expert immobilier à Bruxelles, en date du 15 septembre 1961, lequel plan est demeuré annexé à un cahier des charges dressé par le notaire Paul DOOMS, ayant résidé à Watermael-Boitsfort, le 29 novembre 1961.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, le bien objet des présentes appartenait à Madame VAN RUYSKENSVELDE Danièle Anne Louise Fanny Madeleine Idola, née le 22 février 1934, pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique définitive dressé par Maître Paul DOOMS, notaire ayant résidé à Watermael-Boitsfort, en date du 15 décembre 1976, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 2 février suivant, volume 5314, numéro 13.

Madame VAN RUYSKENSVELDE Danièle, prénommée, est décédée à Ixelles le 24 décembre 1982, sans avoir pris de disposition de dernières volontés, sa succession a dès lors été recueillie par son héritière légale, sa sœur, Madame VAN RUYSKENSVELDE Myriam Valentine Renée, née le 24 janvier 1938 pour la totalité en pleine propriété.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques WATHELET, notaire de résidence à Wavre et Maître Pierre NICAISE, notaire de résidence à Grez-Doiceau, en date du 31 janvier 2019, transcrit au bureau sécurité juridique Bruxelles 5 le 7 février suivant, dépôt numéro 01521, Madame VAN RUYSKENSVELDE Myriam, prénommée, a vendu ledit bien à Madame ROLAND Françoise, pour la totalité en usufruit, et à Monsieur VANDERBECKEN Mathieu, Monsieur VANDERBECKEN

Baptiste, Madame VANDERBECKEN Bérangère et Madame VANDERBECKEN Laurane, à concurrence d'un quart indivis en nue-propriété chacun, tous vendeurs aux présentes.

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

La présente vente est de plus conclue et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

CONDITIONS

Propriété - Jouissance

2e étage libre

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la jouissance et la propriété à compter de ce jour, à charge d'en payer et supporter à partir de la même date les impôts, taxes et charges généralement quelconques.

Concernant le rez-de-chaussée, premier étage et troisième étage

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est loué.

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu aux présentes à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour, à charge d'en payer et supporter à partir de la même date les impôts, taxes et charges généralement quelconques.

L'acquéreur déclare en outre connaître parfaitement les conditions d'occupation du bien et avoir obtenu du vendeur toutes les informations nécessaires. Il dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des locataires nonobstant les droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, le tout sans recours du vendeur ni recours contre lui. Pour entrer en jouissance il devra respecter toutes les lois et les usages locaux.

Le vendeur déclare que le bien est composé de quatre compteurs individuels de gaz, quatre compteurs individuels d'électricité, un compteur d'électricité pour les communs et un seul compteur pour l'eau.

Le vendeur déclare que le bien répond aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'équipements des logements au sens de l'article 219 du Code Bruxellois du Logement, dont l'acquéreur a reçu une copie.

Etat des lieux

Le vendeur remet à l'acquéreur qui le reconnaît, ce jour, l'état des lieux qui a été dressé pour le premier étage du bien.

Pour le rez-de-chaussée et le troisième étage, le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnait avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui doit être fournie par toutes voies de droit.

Garantie locative

Le vendeur déclare :

- qu'une garantie de mille euros (1.000,00 €) a été versée sur le compte individualisé numéro 299-8853673-24 ouvert au nom du locataire pour le rez-de-chaussée.
- qu'une garantie de mille cent cinquante euros (1.150,00 €) a été versée sur le compte individualisé numéro BE98 2999 0098 1593 ouvert au nom du locataire pour le premier étage.
- qu'une garantie de mille deux cent cinquante euros (1.250,00 €) a été versée sur le compte individualisé numéro BE42 6792 0040 7454 ouvert au nom du locataire pour le troisième étage.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes informations et documents à ce sujet.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare donner procuration à l'acquéreur aux fins d'effectuer toutes les formalités relatives au transfert de la garantie locative.

Décompte

Les parties déclarent qu'elles ont établi entre elles le décompte relatif aux loyers et provisions pour charges, dont quittance.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) 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 serait 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.

Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 229 du Code Bruxellois du logement et des conséquences de l'enregistrement du bail.

Aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale de neuf ans ou de courte durée ou dans le cadre d'un bail de logement étudiant ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Les parties ont été informés par le notaire de l'obligation d'enregistrement du bail d'une part sur la plateforme fédérale « myrent » et d'autre part, sur la plateforme régionale « irisrent ».

Le vendeur déclare que les baux sont enregistrés sur ces deux plateformes.

Panneaux publicitaires

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

Charges

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie ni de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués ; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de mille quarante-sept euros et quarante cents (1.047,40 €), dont quittance.

Etat - Superficie - Servitudes

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la signature de la convention de vente sous seing privé, sans

que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, ni du fait de vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, ni du fait de vices du sol ou du sous-sol, ni du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis l'accord de principe intervenu.

En outre l'acquéreur accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie des vices apparents ou non apparents qui pourraient affecter le bien vendu et dès lors dispense le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices non apparents ni présence de mérule ou amiante.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé par le vendeur qu'au vu de l'âge de la construction, le bien objet des présentes est susceptible de contenir des matériaux contenant de l'amiante, notamment tels que calorifugeages (isolation de tuyaux de chauffage), ardoises de toiture type « Eternit » ou autres éléments non déterminés. Il se déclare parfaitement informé que des mesures spécifiques doivent être prises lors du démontage et de l'évacuation de ces matériaux et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du propriétaire. Le titre de propriété du vendeur ne révèle

l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Mitoyennetés

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

Responsabilité décennale

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et le vendeur déclare ne pas avoir entrepris depuis le 1er janvier 2018 de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente. La partie acquéreuse sera subrogée aux droits, actions et obligations de la partie venderesse pour tout ce qui

concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'au paiement des redevances en résultant.

En outre les parties reconnaissent expressément que le notaire soussigné, a attiré leur attention sur l'article R.270bis-5 du Code de l'Eau qui stipule qu'en cas de mutation de propriétaire de l'immeuble raccordé, les parties venderesse et acquéreuse sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur et qu'à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement elles-mêmes, les parties venderesse et acquéreuse seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Installation électrique

Puisque l'acquéreur va rénover complètement l'installation électrique, le vendeur et l'acquéreur se sont accordés pour ne pas faire de contrôle de l'installation électrique.

L'acquéreur a deux obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation et ;

2. faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Conditions spéciales

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions contenues dans le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le notaire Jacques WATHELET, précité et le notaire Pierre NICAISE, à Grez-Doiceau, en date du 31 janvier 2019, et reproduites textuellement ci-après :

« … On omet.

Conditions spéciales

Le titre de propriété du vendeur, étant un acte du notaire Paul DOOMS, prénommé, le 15 décembre 1976, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, stipule littéralement ce qui suit :

"Ensuite, il a donné connaissance d'une information donnée par les services de l'Urbanisme de la Commune d'Ixelles, d'où il résulte que les prescriptions suivantes seraient imposées en cas de reconstruction ou de transformation du bâtiment :

Zoning – Communal : Résidentiel avec des commerces et de l'artisanat admissibles aux rez-de-chaussée à l'exclusion de tout atelier ou industrie.

Plan de secteur : habitation.

Bâtiment à rue + annexes.

- *Hauteur façade à rue : (maximum : 13 m. soit 3 étages sur rez-de-chaussée (toiture plate-forme) .*
- *(minimum : 10 m. soit 2 étages sur rez-de-chaussée (toiture à deux versants) .*
- *Profondeur maximum d'implantation : (rez-de-chaussée : 14 m.)*
- *(étages : 14 m.)*
- *Etage technique : admis avec des reculs de 4 m. en façade avant et 3 m en façade arrière.*

Bâtiment arrière – admis pour autant qu'une zone de cour et jardin soit maintenue sur une distance de 11 m. à partir de la façade arrière du bâtiment principal. Il est conçu avec toiture plate-forme et est réservé uniquement à usage de boxes de garage avec une hauteur hors-tout de 2,70 m ou à usage de dépôt avec une hauteur hors-tout de 3,50 m.

Zone de recul : néant.

Parking : Des parkings doivent être prévus pour satisfaire aux normes de la circulaire ministérielle du 17-6-1970 et notamment :

1) un emplacement/logement de 100m2 maximum ,

2) un emplacement/50m2 de surface supplémentaire de logement,

3) un emplacement/50m2 de surface commerciale ou artisanale".

… On omet. »

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces stipulations ou conditions, pour autant qu'elles soient encore d'application.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

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 ladite description telle que portée à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnait. Les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

L'acquéreur reconnait 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 soussigné ne puisse être tenu de vérifier cette régularité, et sans que cela ne modifie la responsabilité du vendeur.

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), l'agence immobilière a demandé à la commune d'Ixelles, par lettre recommandée du 19 décembre 2025, 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 commune d'Ixelles en date du 27 janvier 2026 est repris littéralement aux présentes:

« … On omet.

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, en zones d'habitation.*
- *Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol* ***(PPAS)*** *dénommé* ***ILOTS 264, 272, 273, 275 a 285, 291 a 294, 296 a 298, 300 a 303, 305 a 307 approuvé*** *par arrêté royal en date du 05/09/1960.*
- *Le bien* ***ne se situe pas*** *dans le périmètre d'un permis de lotir* ***(PL).***

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, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements et

http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS

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:/lwww.casba.i risnet.be/PRAS/ListeM a il le.htm*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme* ***(RRU),*** *approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.*
- *Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (RCU).*
- *Les prescriptions du* ***PPAS*** *précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions.*

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, 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 :

- *A 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 :

- *Le bien* ***ne se situe pas*** *dans un périmètre de préemption.*

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

- *Le bien* ***n'est pas*** *classé.*
- *Le bien* ***n'est pas situé*** *dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.*
- *Le bien* ***n'est pas inscrit*** *sur la liste de sauvegarde.*

- *Le bien **n'est pas** repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.*
- *Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle :*
- *Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du Co BAT.*

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

*Le bien 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 voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 29.08.1892, 29.01.1883,16.03.1885,18.06.1890, 06.03.1914*
- *La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) précité.*

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante archivesna ixelles.brussels

8°) Autres renseignements :

- *Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.*
- *Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.*
- *Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.*
- *Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.*
- *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, une attestation du sol peut être demandée auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le site internet https://irisbox.irisnet.be/irisbox/ => "Environnement, Déchets" => "Demande d'attestation 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.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.*
- *En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.*

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 :

Urbanisme

Par souci d'exhaustivité, la liste reprend l'ensemble des permis et certificats dont l'administration dispose et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné, y compris les autorisations relatives à d'autres unités, biens voisins, affectations spécifiques ou liées par des références historiques ou administratives. La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.

N° de dossier	***Objet***	***Décision***	***Date***
1931/266-41/594	*Construire une maison*	*Délivrer*	*23/07/1931*

Note terminologique

Il convient de préciser que la terminologie urbanistique a considérablement évolué au cours des décennies. Dans les permis anciens, le terme « maison » désignait généralement un immeuble bâti, quelle que soit sa destination ou sa division interne, et non exclusivement une habitation unifamiliale comme l'usage contemporain pourrait le

suggérer. De même, l'expression « maison de rapport » ne signifiait pas nécessairement un immeuble divisé en plusieurs logements, mais simplement un bien immobilier destiné à être mis en location et à procurer un revenu locatif à son propriétaire. La division en appartements multiples, aujourd'hui couramment associée à cette notion, constitue souvent un aménagement postérieur au permis initial. Par ailleurs, le terme « chambre » désignait à l'époque toute pièce close, sans référence spécifique à sa fonction (pièce de réception, salle à manger, espace de couchage, etc.), alors qu'il évoque aujourd'hui principalement une chambre à coucher. Cette évolution sémantique doit être prise en considération lors de l'interprétation des autorisations d'urbanisme délivrées, afin d'éviter toute confusion quant à la nature et à l'affectation originelles des bâtiments concernés.

Délais de péremption

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On

peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmer automatiquement. il existe deux délais de péremption prévus par l'article 701 du CoBAT):

- *Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.*
- *Ensuite, une fois entamée la mise en oeuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.*

Les permis à durée limitée

L'article 702 du CoBAT habilite le Gouvernement à dresser la liste des actes et travaux pour lesquels les permis sont délivrés pour une durée limitée, et à fixer cette durée.

Le Gouvernement a fait usage de cette habilitation en adoptant l'arrêté du 29 janvier 2004 77 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.

Cette limitation concerne notamment:

- *Les publicités et les enseignes (9 ans maximum) ;*
- *Les installations saisonnières, comme les « bulles » couvrant les terrains de tennis en hiver et les guinguettes installées en été (6 ans maximum) ;*
- *Les antennes paraboliques à usage télévisuel privé (9 ans maximum);*
- *La modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien pour y installer une école (5 ans maximum);*
- *Les travaux relatifs à l'organisation d'un chantier (pendant la durée du chantier avec un maximum de 6 ans) ;*
- *…*

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

Si le titulaire souhaite prolonger la situation au-delà du délai, il doit obtenir un nouveau permis à durée limitée.

Les délais de péremption ne sont pas applicables aux permis à durée limitée.

Les permis de régularisation

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 707, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

Environnement

Actuellement, nous ne disposons d'aucun permis ni certificat référencé pour le bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les permis d'environnement, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement par téléphone 02 515 67 87 ou par mail : pe@ixelles.brussels

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 et l'utilisation licite du bien :

Votre demande concerne un bâtiment composé d'un logement au rez-de-chaussée, d'un logement au 1er étage, d'un logement au 2e étage et d'un logement au 3e étage. Ceci est ***votre description****, telle que vous nous l'avez transmise. Elle* ***n'implique en aucun cas que la situation soit conforme ou autorisée.***

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base d'éléments administratifs à notre disposition, notamment :

permis de bâtir n°1993/266-41/594 (1er étage)

Preuves datées d'avant le 1er décembre 1993

Affiche de vente publique du 07/07/1976 (rez-de-chaussée, 2e étage et 3e étage)

- ***La destination urbanistique licite de ce bien : logements et locaux annexes au 3e étage***

Le nombre de logements : 3

Cette confirmation ne concerne que la régularité des ***destinations et ou du nombre de logements*** *urbanistiques détaillées ci-dessus (votre objet vis-à-vis de notre base de donnée reprenant le nombre d'unité et leur affectation).* ***Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux,*** *éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.* ***Elle ne vérifie pas non plus la répartition des logements*** *présents. Nous vous invitons à consulter les permis relatif au bien afin de vérifier que la situation autorisée correspond à la situation existante.*

Nous vous signalons que toute modification des affectations et utilisations urbanistiques, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles,178,1050 Ixelles). La consultation des archives

est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 – E-mail : archives@ixelles.brussels). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

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

- *Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.*

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.

Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : cu_5 ixelles.brussels

Observations complémentaires :

Nous n'avons pas réalisé une analyse approfondie de la situation transmise dans le descriptif sommaire tel qu'il serait procédé dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme. En effet, notre analyse se limite aux informations à transmettre dans le cadre des renseignements urbanistiques soit l'affectation et le nombre d'unité de logement.

… On omet. ».

L'acquéreur reconnait avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre et en avoir pris connaissance et dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples explications à ce sujet.

L'acquéreur s'engage pour lui-même et pour ses ayants-droits à s'y conformer et d'en respecter toutes les clauses et conditions sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

1. Nous, Notaire, mentionnons, en application de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, le bien est situé en zone d'habitation.

2. Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et

qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, à l'exception du permis octroyé le 23 juillet 1931 pour construire une habitation, dont mention dans la lettre ci-avant reproduite.

3. Nous, Notaire, mentionnons qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur le bien, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit :

- n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde et ne fait non plus l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé et ne fait non plus l'objet d'une procédure de classement.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître non plus que le bien :

- est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- est inscrit sur la liste de sauvegarde ou qu'il fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ;
- est classé ou fait l'objet d'une procédure de classement.

Situation existante

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logements. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard, à l'exception de l'existence du quatrième logement au troisième étage qui n'est pas reconnue par l'Urbanisme et le placement de châssis en PVC (cette dernière mention figurant dans le titre de propriété des vendeurs et non pas dans la réponse de la commune d'Ixelles), lesquels travaux n'ont pas fait l'objet d'un permis (d'autorisation ou de régularisation). L'acquéreur reconnait avoir été informé de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre ce dernier, le prix de vente ayant été fixé en considération de la situation du bien.

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.

Droit de préemption

Le bien vendu n'est pas sis dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que visé dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Les sites d'activités inexploités

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas donné une indication selon laquelle le bien serait repris dans ledit inventaire.

Données techniques - Equipements :

Le cédant déclare à propos du bien que :

- il est relié à l'égouttage ;
- il bénéfice d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Expropriation - emprise - logements insalubres

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur 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 pu prendre tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Réquisition d'immeubles désaffectés

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du 20 avril 1993, concernant le droit de

réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

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 ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ; L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'installation desdits détecteurs.
- n'est pas pourvu '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 ».

Dispositions concernant le sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 11 mars 2026 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol ».

En application de l'Ordonnance, le vendeur déclare:

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;
- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité à risque figurant sur la liste des établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale;
- qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de la dite Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne

peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

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 bien objet du présent acte.

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

Conformément à l'article 76, § 2 de l'Ordonnance, l'acquéreur déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'acquéreur, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

Certificat de performance énergétique bâtiments

Les certificats performance énergétique bâtiments (PEB) :

1/ portant le numéro 20180620-0000530310-01-5 et se rapportant au bien, objet de la présente vente sis au rez-de-chaussée, a été établi par PORS Benjamen, le 20 juin 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO_2 : 399 kg/(m².an)

2/ portant le numéro 20180620-0000530315-01-4 et se rapportant au bien, objet de la présente vente sis au premier étage, a été établi par PORS Benjamin, le 20 juin 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO_2 : 352 kg/(m².an)

3/ portant le numéro 20180620-0000530316-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente sis au rez-de-chaussée, a été établi par PORS Benjamen, le 20 juin 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO_2 : 471 kg/(m².an)

4/ portant le numéro 20180620-0000530321-01-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente sis au rez-de-chaussée, a été établi par PORS Benjamen, le 20 juin 2018 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- émissions annuelles de CO_2 : 713 kg/(m².an)

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

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

Obligation potentielle future

L'acquéreur est informé qu'il aura, le cas échéant, l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bien vendu afin que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

1°) 275 kWh/m2 par an au plus tard en 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;

2°) 150 kWh/m2 par an au plus tard dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (date non encore déterminée) - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe C.

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m2 par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'acquéreur de faire établir un nouveau certificat PEB constatant la réalisation de cet objectif.

En cas de copropriété forcée, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires afin d'effectuer les rénovations.

Zone à risques d'inondation

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007, modifié par l'arrêté royal du 20 septembre 2017 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien vendu 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.

Conformément à l'article 247/1, §2, 9° du Code Bruxellois du Logement, la présente vente est exclue du champ d'application du droit de préférence du locataire, visé aux articles 247/1 à 247/4 dudit Code, car le bien vendu est un immeuble à logements multiples occupés par différents locataires et la totalité dudit immeuble est présentement vendue.

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 qui se chargera de le remettre à l'acquéreur lors de la remise des clés.

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.

Les parties déclarent être bien au courant que la fonction d'officier public du notaire n'implique nullement la vérification ni du contenu ni de l'exhaustivité du dossier d'intervention ultérieure, dont l'examen technique échappe tant à sa compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

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).

Primes

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Déclaration

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

PRIX

Après la lecture de l'article 203 Code des Droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (765.000,00 €)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de trente-huit mille deux cent cinquante euros (38.250,00 €) ;
- à l'instant, le solde soit celui de sept cent vingt-six mille sept cent cinquante euros (726.750,00 €).

Le vendeur donne quittance du prix de vente en précisant que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

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 l'acompte via le débit du numéro de compte [redacted] au nom des acquéreurs ;
- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte [redacted] au nom des acquéreurs et du numéro de compte [redacted] provenant du crédit BNP PARIBAS FORTIS.

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

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

Le Fichier central des avis de saisie a été consulté par le notaire soussigné le 26 juin 2026, duquel il ressort qu'il n'y a pas d'avis pour ce bien vendu.

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.

Une consultation du registre national des Gages le 26 juin 2026 n'a révélé aucun gage ni une réserve de propriété.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais relatifs à la délivrance qui restent à charge du vendeur.

Déduction de la TVA

L'acquéreur déclare que la présente acquisition est réalisée à titre privé et que par conséquent il ne sollicitera pas la déduction de la TVA portant sur les frais et honoraires du présent acte.

Déclaration de l'acquéreur

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des dispositions des arrêtés royaux et des arrêtés de l'exécutif régional bruxellois relatifs à la prime unique pour la constructions ou l'acquisition d'un logement et l'octroi de subventions pour la rénovation d'immeubles dans la région bruxelloise.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent

pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

L'ACQUEREUR :

Abattements immédiats (art. 46bis et art. 46ter C.enreg. Rég. Brux.-C.)

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

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier desdits abattements parce qu'il est actuellement plein propriétaire d'un autre bien immeuble destiné en tout ou partie à l'habitation (seul ou conjointement avec les autres acquéreurs);
- avoir été informé par nous, notaires, de la possibilité de pouvoir en bénéficier par voie de restitution sur base de l'article 212bis du Code des droits d'enregistrement en cas de revente, dans les 2 ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander les abattements.

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 le notaire soussigné.

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

Certificat d'identité et d'état civil

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du numéro national et du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

Avertissement relatif à la vérification des conditions d'octroi des primes et avantages

Le présent contrat peut avoir une incidence sur l'octroi ou le maintien, entre autres, d'avantages sociaux, de droits sociaux locatifs, de primes et de subventions et ce, pour les deux parties. Préalablement à cet acte, le notaire a expressément attiré l'attention des parties sur l'importance d'obtenir des informations complémentaires à ce sujet auprès des autorités 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.

Les comparants reconnaissent que le notaire les a renseignés sur les obligations spéciales imposées au notaire par l'article 9 paragraphe 1 de la Loi Organique du Notariat.

Pouvoirs

Les parties 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.

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, soit via 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.

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).

DONT ACTE

Fait et passé à Namur (Bouge), en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, 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, notaire.

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Frédéric Duchateau à Namur (1er canton) le 02/07/2026, répertoire 85490
Rôle(s): 30 Renvoi(s): 0
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le 14 juillet 2026 (14-07-2026)
Réference ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0017904
Droits perçus: nonante-cinq mille six cent vingt-cinq euros zï¿½ro eurocent (€ 95 625,00)
Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Frédéric Duchateau à Namur (1er canton) le 02/07/2026, répertoire 85490
Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 5
14 juillet 2026 (14-07-2026)
Ref. : 51-T-14/07/2026-08657
Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

Total	**€ 285,00**
Rétribution (formalité hypothécaire)	€ 285,00
Droit d’hypothèque	€ 0,00
Various_taxes	€ 0,00

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329
Le conservateur des hypothèques