

CORINNE DUPONT & HELENE DESENFANS

Notaires Associées SRL

TVA 0686.851.555

Rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1

1000 Bruxelles

Inscription au bureau Sécurité juridique de
Bruxelles 1
Ref : NB/SA TRUCMACHIN – CST
BERTHOLET

Répertoire : 26151
Droits enr. : 37.125,00€
Annexe (s) : /
Vlabel : /

VENTE

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le vingt-neuf janvier.

Devant Nous, Maître Corinne DUPONT, notaire à la résidence de Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société "Corinne Dupont et Hélène Desenfans, notaires associés SRL", ayant son siège à 1000 Bruxelles, Rue du Fossé-aux-Loups 38 (Bte 1), à l'intervention du notaire Jean VAN den WOUWER, notaire à la résidence à Bruxelles (premier canton).

ONT COMPARU :

1. Madame **HADDOU, Fatima**, née à Mers el Kebir (Algérie) le 4 septembre 1953, numéro national 53.09.04-176.07, veuve de Monsieur BOUKHALFA Ahmed et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue de la Reine 36/ETRC.

2. Madame **HADDOU, Malika**, née à Lodelinsart le 18 juin 1958, numéro national 58.06.18-056.82, épouse de Monsieur BAITAR Mohammed, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue de l'Enclume 26.

Mariée à Saint-Josse-ten-Noode le 6 novembre 1976 sous le régime légal de communauté, à défaut de conventions matrimoniales préalables, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'elle le déclare.

3. Madame **HADDOU, Horia**, née à Charleroi le 4 novembre 1959, numéro national 59.11.04-044.85, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1800 Vilvoorde, Schaarbeeklei 342/03/1.

4. Monsieur **HADDOU, Howari**, né à Charleroi le 16 janvier 1963, numéro national 63.01.16-077.94, veuf de Madame BELHOCINE Naïma et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue des Moissons 9/0001.

5. Madame **HADDOU, Jamila**, née à Binche le 5 juillet 1965, numéro national 65.07.05-070.30, épouse de Monsieur BAITAR Saïd, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Rogier 90/ETRC.

Mariée à Saint-Josse-ten-Noode le 3 juillet 1993 sous le régime légal de communauté, à défaut de conventions matrimoniales préalables, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'elle le déclare.

6. Madame **HADDOU, Warda**, née à Binche le 5 juillet 1966, numéro national 66.07.05-060.61, épouse de Monsieur MAOUCHE Mohammed, domiciliée à 1140 Evere, Rue Colonel Bourg 130/B02B.



Mariée en Algérie le 5 avril 2016 sous le régime légal de communauté, à défaut de conventions matrimoniales préalables, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'elle le déclare.

7. Monsieur **HADDOU, Hassan**, né à Binche le 13 juillet 1968, numéro national 68.07.13-069.48, divorcé et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Braemt 123.

8. Madame **BARROUHOU, Nadia**, née à Bruxelles le 13 juillet 1985, numéro national 85.07.13-264.16, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Rogier 90/ET02.

9. Madame **BARROUHOU, Samira**, née à Berchem-Sainte-Agathe le 31 octobre 1989, numéro national 89.10.31-312.18, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Le Lorrain 103.

Ici représentés par Madame Emilie Seminckx, née à Uccle, le 11 septembre 1994, faisant élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant, collaboratrice dudit notaire, aux termes des actes de procurations reçus par le notaire Jean VAN DEN WOUWER, le 18 décembre 2023, le 19 janvier 2024 et ce jour. 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.

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

Et :

1. La société anonyme « **TRUCMACHIN** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue John Waterloo Wilson, 28, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0750 993 596 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0750 993 596.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Corinne DUPONT à Bruxelles, en date du 23 juillet 2020, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 29 juillet 2020 sous le numéro 0335263, suivi d'un acte rectificatif reçu le 6 décembre 2021 par le notaire Corinne DUPONT, à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 décembre suivant, sous le numéro 21374862.

Représentée en vertu de l'article 20 de ses statuts par le président du conseil d'administration, savoir Monsieur BERTHOLET Alain, domicilié à 1000 Bruxelles, rue John Waterloo Wilson 28, nommé à cette fonction ensuite de l'acte de constitution de la société publiée conformément à ce qui est dit ci-avant.

2. Monsieur **BERTHOLET, Alain Jean Georges**, né à Namur le 20 septembre 1962, titulaire du numéro de registre national 62.09.20 407-67, époux de Madame CHAN Sreynea, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue John Waterloo Wilson 28.

Marié à Bruxelles le 20 janvier 2018, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Jean-Philippe LAGAE, ayant résidé à Bruxelles, en date du 13 novembre 2014, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'il le déclare

3. Monsieur **BERTHOLET, Jonathan-Alexander Georges Alain Alzir**, né à Ixelles le 4 décembre 1992, numéro national 92.12.04-443.95, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue John Waterloo Wilson 28.

4. Madame **BERTHOLET, Charlène Shao-Fang Naomi**, née à Ixelles le 16 mars 1994, numéro national 94.03.16-502.43, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de

déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue des Deux Tours 97/rdar.

5. Monsieur **BERTHOLET, Maxime Ewan Fei-fei Alain**, né à Etterbeek le 25 janvier 1996, numéro national 96.01.25-507.87, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 2870 Puurs-Sint-Amands, Steenbossen 31.

L'acquéreur sub 1 représenté par Monsieur Alain BERTHOLET en sa qualité de président du conseil d'administration de la société TRUCMACHIN, nommé à cette fonction ensuite de l'acte de constitution de la société publiée conformément à ce qui est dit ci-avant a donné procuration à Madame Nassteho Boulale Maidane, née à Uccle, le 12 décembre 1991, faisant élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant, collaboratrice dudit notaire, aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Hélène Desenfans, notaire associée à Bruxelles, en date du 18 janvier 2024.

Les acquéreurs sub 2 à 5 ont donné procuration à Madame Charlotte Mattelaer, née à Courtrai le 28 mars 1995, aux termes d'une procuration authentique reçue par le notaire Hélène Desenfans, notaire associée à Bruxelles, en date du 2 juin 2023.

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.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés ensemble : "**l'acquéreur**", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Acte à distance - accord

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

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

Lesquelles parties comparantes ont requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, **dans les proportions suivantes : à concurrence de 99% en pleine propriété pour la société anonyme TRUCMACHIN et à concurrence d'un pourcent en pleine propriété pour les consorts BERTHOLET**, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – deuxième division

Une maison d'habitation sise **rue Saint-Josse, numéro 37** anciennement numéro 31, où elle développe une largeur de façade d'après mesurage de cinq mètres cinq centimètres, cadastrée suivant titre section B, numéro 43/A/2, contenant en superficie d'après titre avec fond et dépendances, 75ca 05dma et d'après mesurage ci-après relaté 75ca, et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0043A2P0000 pour 70ca.

Plan de mesurage

Le bien prédécrit a été mesuré par Monsieur Jacques Walckiers, géomètre expert-immobilier, à Etterbeek, rue Charles Degroux, 117, qui en a dressé un plan avec



procès-verbal de mesurage clôturé à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent septante-deux.

Lequel plan, avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent septante-trois.

Numéro de la parcelle : 0043A2P0000

Revenu cadastral non-indexé : huit cent treize euros (813,00€)

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 vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

Egalement dénommé : « le(s) bien(s) vendu(s) ».

Origine de propriété

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Marc Elie Edouard Gabriel Van Der Linden pour l'avoir acquis suivant un procès-verbal de vente publique dressé par le Notaire Fernand Jacquet, à Bruxelles, le 8 mai 1973, à la requête de : 1. Cornelia Dimitriou, épouse de Paul Franke, à Saint Jeannot-sous-Barry (France), 2. Marika Dimitriou, épouse de Kurt Meyer, à Erps-Kwerps, 3. Régine Stélla Rosa, épouse de Jean Bertaux, à Marcinelle, 4. Jenny Rosa, épouse de Victor Geosman, à Saint-Josse-ten-Noode, - procès-verbal suivi d'une déclaration d'absence de surenchère reçue par le même Notaire, en date du 25 mai 1973, actes transcrits au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 12 juin 1973, volume 5174, numéro 13.

Monsieur Marc Van Der Linden a vendu le bien prédécrit à Monsieur ben Abdesselem HADDOU et Madame KHEDIDJA bent Ahmed ben Driss, en vertu d'un acte authentique reçu par le Notaire Roger Demulder, à Etterbeek, le 31 juillet 1973, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 août suivant, volume 5204 numéro 5.

Monsieur ben Abdesselem HADDOU est décédé 6 janvier 1990 à Saint-Josse-ten-Noode laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires pour recueillir sa succession, comprenant la moitié en pleine propriété de l'immeuble prédécrit :

- Madame KHEDIDJA bent Ahmed ben Driss à concurrence de la totalité en usufruit.

- Les Consorts HADDOU Fatima, Malika, Horia, Howari, Jamila, Warda et Hassan, précités, chacun à concurrence d'un/huitième (1/8) indivis en nue-propriété ;

- Les Dames BARROUHOU Nadia et Samira, précitées, chacune à concurrence d'un/seizième (1/16) indivis en nue-propriété.

Madame KHEDIDJA bent Ahmed ben Driss est décédée le 9 juin 2022 à Bruxelles laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires :

- Les Consorts HADDOU Fatima, Malika, Horia, Howari, Jamila, Warda et Hassan, précités, chacun à concurrence d'un/huitième (1/8) indivis en pleine propriété ;

- Les Dames BARROUHOU Nadia et Samira, précitées, chacune à concurrence de un/seizième (1/16) indivis en pleine propriété.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices non apparents, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices non apparents, de mэрule ou d'amiante.

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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

Le vendeur déclare **ne pas avoir mis** en cause ladite responsabilité.

Le vendeur 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, rédacteur du présent acte, 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.

Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare **qu'aucune mitoyenneté** ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu par le notaire Roger DEMUYLDER, à l'époque à Etterbeek le 31 juillet 1973.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune à l'exception des conditions spéciales suivantes, littéralement reproduites aux présentes :

« Les acquéreurs déclarent et reconnaissent avoir une parfaite connaissance des conditions spéciales insérées dans le titre de propriété du vendeur pour en avoir entendu lecture et en posséder une copie leur remise à l'instant.

Ils seront subrogés aux droits et obligations du vendeur en ce qui concerne lesdites conditions particulières. »

Ledit titre étant le procès-verbal d'adjudication définitive dressé par Maître Fernand Jacquet, le 8 mai 1973, contient les stipulations suivantes, textuellement reproduites aux présentes :



1. *Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements, les acquéreurs ne pourront s'en prévaloir.*
2. *Les compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité sont en location et ne font par conséquent pas partie de la vente.*
3. *Le plan de mesurage prémentionné fera la loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation du bien vendu ou pour toutes autres raisons seront déférées à l'arbitrage du géomètre auteur du plan qui en jugera souverainement et sans appel, et en tout cas, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux. »*

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance – Indications cadastrales

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

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

Contributions - Impôts

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de **sept cent nonante-huit euros et cinquante-et-un cents (798,51€)** 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 ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes ; il s'engage à maintenir le contrat jusqu'à la date des présentes et ce, sans garantie du montant assuré.

À partir de la signature du présent acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu.

Propriété - Occupation - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes **est libre d'occupation.**

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

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.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. A ce sujet, l'acquéreur nous déclare que la commune lui a fourni des renseignements plus précis que ceux repris ci-après.

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

Descriptif sommaire

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

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

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

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, à l'exception de :

- La réaffectation du rez-de-chaussée commercial en logement sans permis préalable ;
- Châssis et porte avant modifiés et annexe de la salle de bain au rez-de-chaussée;

ce dont l'acquéreur a parfaite connaissance et déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge des vendeurs, des Notaires et de l'agent immobilier.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

L'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur :

- le régime de sanctions pénales et/ou mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes 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 ;

- l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en jouissance du bien vendu.

Suite à cette information complète sur la situation existante, l'acquéreur a déclaré persister dans sa volonté d'acquérir, de sorte que pour la définition de l'objet du présent acte, n'entre pas dans les éléments essentiels de son consentement le fait que



l'immeuble soit libre de toute infraction urbanistique (en ce qui concerne ce qui est relaté ci-dessus), à l'entière décharge du notaire des parties.

Il a été convenu entre parties que l'acquéreur prendra à sa charge la procédure de régularisation ainsi que les éventuels travaux nécessaires à la régularisation de cette infraction urbanistique et toutes les sanctions pouvant en découler moyennant une réduction du prix de vente de la somme de 2.000 €. Ce montant a donc été déduit du prix de vente de l'offre, proposé et accepté. En conséquence de cela, la demande de mise en conformité des infractions susmentionnées sera introduite par les acquéreurs, sous l'entière responsabilité des acheteurs et à l'entière décharge du vendeur, quel que soit le résultat de cette demande.

Il est entendu qu'en aucun cas la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une situation infractionnelle.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de logement unifamilial**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard, à l'exception de la réaffectation du rez-de-chaussée commercial en logement sans permis préalable ; ce dont l'acquéreur a parfaite connaissance et déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge des vendeurs, des Notaires et de l'agent immobilier.

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

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

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

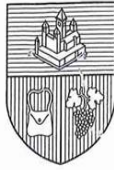
Demande de renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Saint-Josse-ten-Noode, 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 de Saint-Josse-ten-Noode, en date du 11 septembre 2023 suivant, stipule littéralement ce qui suit :

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **22/08/2023** concernant le bien sis **Rue Saint-Josse 37**, cadastré **21572B0043/00A002**, 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



SAINT-JOSSE
SINT-JOOST

Jean VAN den WOUWER, Notaire

Square de Meeûs 1
1000 Bruxelles

Nos réf : RU/212/2023
Vos réf : MG/16.308/Khedidja
Contact : Popovski Toni
02/220.26.93
tpopovski@sjtn.brussels
Annexe : /

Saint-Josse-ten-Noode, le 11/09/2023

Objet : Renseignements urbanistiques

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **22/08/2023** concernant le bien sis **Rue Saint-Josse 37**, cadastré **21572B0043/00A002**, 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 réglementaires régionales 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** ;
- (1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé _____, approuvé par arrêté du Gouvernement du _____ ;
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**): **Le bien ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**). ;
- (1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**): _____ ;

Administration
communale
de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeentebestuur
Sint-Joost-ten-Noode

Av. de l'Astronomie 13
1210 Bruxelles
Sterrenkundelaan 13
1210 Brussel

T 02 220 26 11
info@sjtn.brussels
www.sjtn.brussels

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 demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;



Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- (1) Les prescriptions du **PAD** précité ;
- (1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- (1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- (1) Les prescriptions du **règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)** suivant _____, approuvé par _____ le _____ ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) – A.G. 30/04/2009 ;
- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : _____
- (1) le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional _____ arrêté par le Gouvernement le _____

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 :

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par _____, autorisant _____, à exproprier le bien.

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

- (1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif _____, approuvé par arrêté du Gouvernement du _____.

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

- (1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du _____ ;
- (1) Le bien est **classé** par ... du _____ ;
- (1) Le bien est repris à l'**inventaire** du patrimoine architectural ;
- (1) Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du _____ ;
- (1) Le bien est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant :

- **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.;
- (1) Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant : _____;
- (1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;

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 :

- (1) Le bien est repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du _____ ;
- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du _____ et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du _____ ;
- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- (1) 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) n° _____ approuvé par _____ en date du _____ ;

8°) Autres renseignements:

- (1) Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant _____ ;
- (1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant _____ ;
- (1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);
- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua;

B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel 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'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :

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

- **Permis d'urbanisme / permis d'environnement :**

N° de dossier PU	Date	Objet
URB/147/1862	21/08/1862	maison (2)
URB/10817/	09/11/1928	modification façade
URB/13341/	06/01/1939	Transformation

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **commerce + logement.**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Au rez-de-chaussée avant – commerce ;

Au rez-de-chaussée à l'arrière – atelier avec une cuisine attenante et un jardin (perméable);

Maison unifamiliale aux étages.

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 1.

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

- (1) Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales _____, n° de notice du parquet _____ et n° NOVA _____) dressé le _____, ayant pour objet _____;
- (1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le _____;
- (1) La procédure est en cours d'instruction;
- (1) Un jugement a été rendu le _____, par _____, ordonnant _____;
- (1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le _____;
- (1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le _____;
- (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le _____;
- (1) La procédure est en cours d'instruction;
- (1) Une décision est intervenue le _____ portant sur _____;
- (1) Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit;
- (1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant _____;
- (1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat;

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

Observations complémentaires :

La situation de fait ne correspond pas à la situation légale. La réaffectation du rez-de-chaussée commercial en logement sans permis doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Si d'autres irrégularités sont constatés par rapport à la situation de droit, une demande de permis d'urbanisme devra être introduite afin de régulariser la situation tant que faire se peut ou il conviendra de remettre le bien en pristin état.

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

Par ordonnance
La Secrétaire communale,
Marie-Rose Laevers



Le Collège
des Bourgmestre et Échevins
L'échevine déléguée,
Loubna Jabakh

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

Expropriation - Alignement - Emprise

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

Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

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

Code bruxellois du Logement

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

A ce sujet le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- 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 ».

Registre du Patrimoine immobilier

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

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

Division - Lotissement

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

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

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Il apparaît de la recherche effectuée sur le site BruGIS que 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.

Environnement – gestion des sols pollués

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

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

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

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

- Situation du bien – attestation de sol

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 29 août 2023, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif au terrain vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol."

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

- Informations supplémentaires

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

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) daté du 15 mars 2023 et valable jusqu'au 15 mars 2033 portant le numéro CU 20230315-0000637342-01-7 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Jacques GOFFIN. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : **G** ;

- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : **475 kWh EP/(m².an)** ;

- émission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : **124 kg CO₂/(m².an)**.

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

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

Zones inondables

L'acquéreur déclare avoir été informé de ce qu'il ressort de la consultation de la cartographie de Bruxelles-Environnement en date du 10 janvier 2024 que le bien objet des présentes est situé en zone d'aléa faible d'inondation.

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

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

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 pris 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.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux (entre autres chauffage central) pour lesquels le vendeur ne dispose plus des factures.

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

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

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation aux sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation. L'installation n'est pas conforme et doit faire l'objet d'un nouveau contrôle avant le 15 mars 2024.

Le vendeur remet présentement le procès-verbal à l'acquéreur qui le reconnaît.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le Notaire soussigné.

PRIX

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **DEUX CENT NONANTE-SEPT MILLE EUROS (297.000,00 €)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de quatorze mille neuf cent cinquante euros (14.950,00 €) ;

- à l'instant, le solde soit celui de deux cent quatre-vingt-deux mille cinquante euros (282.050,00 €), payé sous forme de virements

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 BE53 7320 5513 5053 au nom de TRUCMACHIN SA;
- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte BE53 7320 5513 5053 au nom de TRUCMACHIN SA.

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.

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.

Frais

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

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

DÉCLARATIONS 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.

Les parties déclarent que la convention d'acquisition a été conclue après le 1er avril 2023.

LE VENDEUR :

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de trente-six pour cent (36%) des droits perçus lors de

l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

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

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

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

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

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

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

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

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

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

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

Election de domicile

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

Certificat d'identité et d'état civil

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

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie a) les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil, b) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise.

Cession bien immobilier – avertissement afin de vérifier les conditions d'octroi des primes et allocations

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

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

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

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

Portée de l'acte authentique

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

Expédition de l'acte

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

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

PROCURATION POUR VENDRE**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE****Le dix-neuf janvier**

En l'étude, à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 1.

Par devant Nous, Maître **Jean VAN den WOUWER**, Notaire à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 1.

ONT COMPARU :

1/ Madame HADDOU Fatima, née à Mers el Kebir (Algérie) le 4 septembre 1953, inscrite au Registre National sous le numéro 530904 176 07, de nationalité belge, veuve de Monsieur BOUKHALFA Ahmed, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue de la Reine, 36 - ETRC.

2/ Madame HADDOU Malika, née à Lodelinsart le 18 juin 1958, inscrite au Registre National sous le numéro 580618 056 82, de nationalité belge, épouse de Monsieur BAITAR Mohammed, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue de l'Enclume, 26 ; laquelle a déclaré s'être mariée à Saint-Josse-ten-Noode le 6 novembre 1976, sous le régime légal de communauté, à défaut de conventions matrimoniales préalables ; non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

3/ Madame HADDOU Horia, née à Charleroi le 4 novembre 1959, inscrite au Registre National sous le numéro 591104 044 85, de nationalité belge, divorcée non remariée, domiciliée à 1800 Vilvoorde, Schaarbeeklei 342 - Bte 3A1.

4/ Monsieur HADDOU Howari, né à Charleroi le 16 janvier 1963, inscrit au Registre National sous le numéro 630116 077 94, de nationalité belge, veuf non remarié de Madame BELHOCINE Naïma, domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue des Moissons, 9 - 0001.

Ci-après dénommées « le mandant » ou « la partie mandante »

Lesquels ont déclaré constituer par les présentes pour mandataires spécial, avec pouvoir de substitution soit ensemble soit séparément :

Tous les collaborateurs de l'étude du notaire VAN den WOUWER à Bruxelles,

Tous les collaborateurs des notaires associés Corinne DUPONT & Hélène DESENFANS à Bruxelles

Ci-après dénommés « mandataire »

A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour elle et en son nom :

Vendre tout ou partie du bien immeuble suivants :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – deuxième division

Une maison d'habitation sise **rue Saint-Josse, numéro 37** (anciennement numéro 31), où elle développe une largeur de façade d'après mesurage de cinq mètres cinq centimètres, cadastrée suivant titre section B, numéro 43/A/2, contenant en superficie d'après titre avec fond et dépendances, 75ca 05dma et d'après mesurage ci-après relaté de 75ca, et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro

0043A2P0000 pour 70ca.

Le bien prédécrit a été mesuré par -Monsieur Jacques Walckiers, géomètre expert-immobilier, à Etterbeek, rue Charles Degroux, 117, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage clôturé à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent septante-deux.

Lequel plan, avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent septante- trois.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

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

Faire dresser tous cahiers des 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 centrale 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;

Aux 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 des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ETAT-CIVIL – LOI HYPOTHECAIRE – LOI DE VENTOSE

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

Pour l'application de la loi de ventôse le notaire soussigné a vérifié l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

Les personnes dont le numéro de registre national est mentionné sur base de leur carte d'identité et/ou de leur carte-SIS ont déclaré expressément y consentir.

T.V.A.

Le mandant a déclaré ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

DECLARATION

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le mandant déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien ;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ;
- que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

OMBUDSMAN

Le notaire soussigné attire l'attention des signataires du présent acte, qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté par l'intermédiaire du site suivant www.ombudsnotaire.be

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné déclare qu'il a perçu une somme de cent euros à titre de droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, lieu et date que dessus

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME

Mg/231.994

Rép. : 22144

PROCURATION POUR VENDRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS**Le dix-huit décembre.**

En l'étude, à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 1.

Par devant Nous, Maître **Jean VAN den WOUWER**, Notaire à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs, 1.**ONT COMPARU :**

Madame **HADDOU Jamila**, née à Binche le 5 juillet 1965, inscrite au Registre National sous le numéro 650705 070 30, de nationalité belge, épouse de Monsieur BAITAR Saïd, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Rogier, 90 - ETRC ; laquelle a déclaré s'être mariée à Saint-Josse-ten-Noode le 3 juillet 1993

Mademoiselle **BARROUHOU Nadia**, née à Bruxelles le 13 juillet 1985, inscrite au Registre National sous le numéro 850713 264 16, de nationalité belge, célibataire, domiciliée à 1030 Schaerbeek, Avenue Rogier, 90 - ET02.

Mademoiselle **BARROUHOU Samira**, née à Berchem-Sainte-Agathe le 31 octobre 1989, inscrite au Registre National sous le numéro 891031 312 18, de nationalité belge, célibataire, domiciliée à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue Le Lorrain, 103.

Ci-après dénommées « le mandant » ou « la partie mandante »

Lequel a déclaré constituer par les présentes pour mandataire spécial, avec pouvoir de substitution soit ensemble soit séparément :

Tous les collaborateurs de l'étude du notaire VAN den WOUWER à Bruxelles,

Tous les collaborateurs des notaires associés Corinne DUPONT & Hélène DESENFANS à Bruxelles

Ci après dénommés « mandataire »

A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour lui et en son nom:

Vendre tout ou partie du bien immeuble suivants :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – deuxième division

Une maison d'habitation sise **rue Saint-Josse, numéro 37** (anciennement numéro 31), où elle développe une largeur de façade d'après mesurage de cinq mètres cinq centimètres, cadastrée suivant titre section B, numéro 43/A/2, contenant en superficie d'après titre avec fond et dépendances, 75ca 05dma et d'après mesurage ci-après relaté de 75ca, et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0043A2P0000 pour 70ca.

Le bien prédécrit a été mesuré par -Monsieur Jacques Walckiers, géomètre expert-immobilier, à Etterbeek, rue Charles Degroux, 117, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage clôturé à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent septante-deux.

Lequel plan, avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent

septante- trois.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

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

Faire dresser tous cahiers des 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 centrale 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;

Aux 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 des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ETAT-CIVIL – LOI HYPOTHECAIRE – LOI DE VENTOSE

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

Pour l'application de la loi de ventôse le notaire soussigné a vérifié l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

Les personnes dont le numéro de registre national est mentionné sur base de leur carte d'identité et/ou de leur carte-SIS ont déclaré expressément y consentir.

T.V.A.

Le mandant a déclaré ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

DECLARATION

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le mandant déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien ;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- qu'il n'a pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ;
- que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

OMBUDSMAN

Le notaire soussigné attire l'attention des signataires du présent acte, qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté par l'intermédiaire du site suivant www.ombudsnotaire.be

DROIT D'ECRITURE

Le notaire soussigné déclare qu'il a perçu une somme de cent euros à titre de droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, lieu et date que dessus

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME

MANDAT POUR VENTE D'IMMEUBLE PAR VISIOCONFÉRENCE**L'AN DEUX MILLE VINGT - QUATRE****Le vingt-neuf janvier**

En l'Etude, à 1000 Bruxelles, Square de Meeûs 1.

Devant Nous, Maître **Jean VAN den WOUWER**, Notaire de résidence à Bruxelles (premier canton).**ONT COMPARU :**

1/ Madame **HADDOU, Warda**, née à Binche le 5 juillet 1966, , inscrite au Registre National sous le numéro 66.07.05-060.61, épouse de Monsieur MAOUCHE Mohammed, domiciliée à 1140 Evere, Rue Colonel Bourg 130/B02B.

Laquelle déclare s'être mariée en Algérie le 5 avril 2016, sous le régime légal de communauté, à défaut de conventions matrimoniales préalables à son union ; régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

2/ Monsieur **HADDOU Hassan**, né à Binche le 13 juillet 1968, inscrit au Registre National sous le numéro 68.07.13-069.48, divorcé, domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue Braemt 123.

Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code civil, à laquelle il n'ait valablement été mis fin.

Ci-après plus brièvement dénommés "LE MANDANT".

PROCURATION

Lequel mandant a, par les présentes, déclaré constituer pour « mandataire spécial » avec tous pouvoirs d'agir ensemble ou séparément :

Tous collaborateurs de l'étude des Notaires associés Corinne DUPONT et Hélène DESENFANS, à 1000 Bruxelles, Rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1, faisant élection de domicile en l'Etude et/ou en l'étude du notaire VAN den WOUWER, soussigné.

Ci-après plus brièvement dénommés "LE MANDATAIRE".

Le mandant a déclaré donner pouvoir au mandataire de, pour lui et en son nom, passer un acte à distance par vidéoconférence, marquer son accord quant à cette signature à distance, conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat et de ce fait autorise le mandataire à :

Vendre de gré à gré, aux prix, charges et conditions essentielles que le mandataire jugera convenables, le bien suivant :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – deuxième division

Une maison d'habitation sise **rue Saint-Josse, numéro 37** (anciennement numéro 31), où elle développe une largeur de façade d'après mesurage de cinq mètres cinq centimètres, cadastrée suivant titre section B, numéro 43/A/2, contenant en superficie d'après titre avec fond et dépendances, 75ca 05dma et d'après mesurage ci-après relaté de 75ca, et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0043A2P0000 pour 70ca.

Le bien prédécrit a été mesuré par -Monsieur Jacques Walckiers, géomètre expert-immobilier, à Etterbeek, rue Charles Degroux, 117, qui en a

dressé un plan avec procès-verbal de mesurage clôturé à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent septante-deux.

Lequel plan, avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent septante-trois.

Revenu cadastral non-indexé : huit cent treize euros (813,00€)

A cet effet :

Signer, **par vidéoconférence**, l'acte authentique de vente tel qu'il a été établi et relu ce jour par le Notaire Corinne DUPONT, associée à Bruxelles, à l'intervention du Notaire VAN den WOUWER, soussigné, et dont le projet a été soumis à la partie mandante antérieurement aux présentes.

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 tous charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, révoquer tous mandats, et de manière générale faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription lors de la transcription de l'acte.

Donner quittance.

Faire toutes déclarations relatives à l'établissement de propriété, à la situation hypothécaire, ainsi qu'à l'assurance contre l'incendie du bien prédécrit.

DECLARATIONS FISCALES

Exemption du droit d'enregistrement et du droit d'écriture

Cette procuration est visée dans l'article 9 §3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code de droits et taxe divers.

Le droit d'écriture s'élève donc à zéro euro (0,00 €).

La partie mandante déclare être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

L'acte de vente étant signé ce jour.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance exacte du mandant.

Pour l'application de la loi de ventôse, le Notaire soussigné a vérifié l'identité de la comparante au vu de sa carte d'identité.

La comparante dont le numéro de registre national est mentionné a déclaré expressément y consentir.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

La comparante reconnaît que le notaire a attiré son 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.

DECLARATION

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le mandant déclare :

- Qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien ;
- Qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- Qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;
- Qu'il n'a pas introduit de requête en médiation dans le cadre de la loi du 5 juillet mil 1998 ;
- Qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire ;
- Que de manière générale, il n'a pas été dessaisi de l'administration de ses biens.

OMBUDSMAN

Le notaire soussigné attire l'attention des signataires du présent acte, qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté par l'intermédiaire du site suivant www.ombudsnotaire.be

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME

CORINNE DUPONT & HELENE DESENFANS
Notaires Associées SRL
TVA 0686.851.555
rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1
1000 Bruxelles

Enregistrement au premier bureau de sécurité juridique de Bruxelles Ref : MVN/BERTHOLET	Répertoire : 25425 Droits enr. : / Annexe (s) : / Vlabel : /
---	---

PROCURATION DIGITALE - MANDAT SPÉCIAL

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS

Le deux juin

Devant Nous, *Hélène DESENFANS*, notaire à la résidence de Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société "Corinne Dupont et Hélène Desenfans, notaires associés SRL", ayant son siège à 1000 Bruxelles, Rue du Fossé-aux-Loups 38 (Bte 1).

ONT COMPARU :

1. Monsieur **BERTHOLET, Alain Jean Georges**, né à Namur le 20 septembre 1962, titulaire du numéro de registre national 62.09.20 407-67, époux de Madame CHAN Sreynea, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue John Waterloo Wilson 28.

Marié à Bruxelles le 20 janvier 2018, sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Jean-Philippe LAGAE, ayant résidé à Bruxelles, en date du 13 novembre 2014, non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'il le déclare

2. Monsieur **BERTHOLET, Jonathan-Alexander Georges Alain Alzir**, né à Ixelles le 4 décembre 1992, numéro national 92.12.04-443.95, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, Rue John Waterloo Wilson 28.

3. Madame **BERTHOLET, Charlène Shao-Fang Naomi**, née à Ixelles le 16 mars 1994, numéro national 94.03.16-502.43, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue des Deux Tours 97/rdar.

4. Monsieur **BERTHOLET, Maxime Ewan Fei-fei Alain**, né à Etterbeek le 25 janvier 1996, numéro national 96.01.25-507.87, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 2870 Puurs-Sint-Amands, Steenbossen 31.

Ci-après plus brièvement dénommés "LE MANDANT"

Lesquels déclarent choisir expressément de recevoir l'acte à distance sous forme dématérialisée conformément à l'article 18quinquies de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat et déclarent

- se désigner réciproquement en qualité de mandataire pouvant agir séparément
- désigner tous les collaborateurs de l'étude des notaires Corinne DUPONT et Hélène DESENFANS, dont l'étude est située rue du Fossé aux Loups 38/1 à 1000 Bruxelles.

Auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

- Accomplir tous actes d'administration et de disposition à titre onéreux concernant les biens actuels et futurs du mandant, quelle que soit leur origine, savoir :
 - Donner ou prendre à bail tous biens meubles et immeubles, résilier tous baux amiablement ou en poursuivre la résiliation, demander toute majoration ou diminution de loyers ou fermages et en général exercer tous les droits conférés par les lois sur les baux à loyer, à ferme ou commerciaux, faire effectuer toutes notifications, significations, sommations, assignations nécessaires et opportunes.
 - Faire et notifier tous états de lieux, contracter et résilier toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques.
 - Signer tout mandat hypothécaire ou mettre en garantie tous biens immeubles.
 - En toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.
 - Céder toutes créances, prix de ventes ou valeurs avec ou sans garantie, faire toutes significations, consentir toutes prorogations ; passer et accepter tous titres nouveaux, prendre à cette occasion tous engagements.
 - Emprunter toute sommes sous forme de prêt ou d'ouverture de crédit, constituer hypothèque ; donner toutes autres garanties, stipuler la solidarité et l'indivisibilité.
 - Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique, sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens meubles, immeubles - les mots meubles et immeubles étant compris dans leur acception la plus étendue -, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soulte.
 - Assister à toutes assemblées de sociétés, réunions d'associés, d'actionnaires et d'obligataires, prendre part aux délibérations et arrangements, nommer tous administrateurs, commissaires, liquidateurs, gérants ou tous autres mandataires ; accepter ces mandats.
 - Consentir toutes donations, tant mobilières qu'immobilières, de biens présents appartenant au mandant ; stipuler toutes conditions et charges que le mandataire jugera convenables ou utiles ; accepter ces mêmes donations qui seraient faites au mandant, consentir à l'exécution des charges y stipulées.
 - Céder les droits du mandant.
 - En cas de réquisition d'immeubles, recevoir les bons, toucher les indemnités y afférentes ; conclure à ce sujet toutes transactions ; de toutes indemnités reçues, donner quittance.
 - Donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement; consentir toutes antériorités, restrictions et limitations de privilèges et hypothèques; faire ou accepter toutes offres, opérer le retrait de toutes sommes consignées.
 - Accepter et consentir toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office.
 - A défaut de paiement et en cas de contestation, comparaître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et arbitres, se concilier, traiter, transiger, composer, compromettre, plaider, s'opposer, appeler, se pourvoir en cassation; prendre communication de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution, exercer toutes poursuites et contraintes, employer les voies extraordinaires,

s'inscrire en faux, faire toutes plaintes ou suivre celles intentées, s'en désister, former toutes oppositions, pratiquer toutes saisies, prendre inscription, suivre toutes expropriations forcées, introduire tous ordres, contributions et distributions de deniers, retirer bordereaux de collocation, en toucher le montant, signer compromis et transactions, faire des remises, accorder termes et délais.

- Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions et généralement faire le nécessaire.

DUREE DE LA PROCURATION

La présente procuration générale aura une durée illimitée.

DISPOSITIONS FINALES

Certificat d'identité

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

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Le mandant reconnaît que le notaire a attiré son 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.

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. Le mandant a été informé de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

Le mandant déclare que ces options sont suffisantes.

Le mandant déclare avoir été également informé 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

Le mandant déclare avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à sa disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'il peut ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, le mandant 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).

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Droit de cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par Maître Hélène Desenfans, notaire.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Hélène Desenfans à Bruxelles le 02/06/2023, répertoire 25425

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le 7 juin 2023 (07-06-2023)
Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0010059

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

CORINNE DUPONT & HELENE DESENFANS

Notaires Associées SRL

TVA 0686.851.555

Rue du Fossé-aux-Loups 38 Bte 1

1000 Bruxelles

Enregistrement au bureau Sécurité
juridique de Bruxelles
Ref : NB/Procuration TRUCMACHIN SA

Répertoire : 26123
Droits enr. : /
Annexe (s) : /
Vlabel : /

Feuillet unique

PROCURATION

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le dix-huit janvier.

Devant Nous, *Hélène DESENFANS*, notaire à la résidence de Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société "Corinne Dupont et Hélène Desenfans, notaires associés SRL", ayant son siège à 1000 Bruxelles, Rue du Fossé-aux-Loups 38 (Bte 1).

A COMPARU PAR VISIOCONFERENCE :

La société anonyme « **TRUCMACHIN** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue John Waterloo Wilson, 28, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0750 993 596 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0750 993 596.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Corinne DUPONT à Bruxelles, en date du 23 juillet 2020, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 29 juillet 2020 sous le numéro 0335263, suivi d'un acte rectificatif reçu le 6 décembre 2021 par le notaire Corinne DUPONT, à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 17 décembre suivant, sous le numéro 21374862

Ici représentée en vertu de l'article 20 de ses statuts par le président du conseil d'administration, savoir Monsieur BERTHOLET Alain, domicilié à 1000 Bruxelles, rue John Waterloo Wilson 28, nommé à cette fonction ensuite de l'acte de constitution de la société publiée conformément à ce qui est dit ci-avant.

Ci-après dénommé « **LE MANDANT** ».

La partie mandante déclare qu'elle choisit expressément de recevoir l'acte à distance sous forme dématérialisée conformément à l'article 18quinquies de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat.

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour son mandataire spécial pouvant agir ensemble ou séparément, avec faculté de subdélégation :

1. Monsieur **BERTHOLET, Jonathan-Alexander Georges Alain Alzir**, né à Ixelles le 4 décembre 1992, numéro national 92.12.04-443.95, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1000 Bruxelles, rue John Waterloo Wilson 28.

2. Madame **BERTHOLET, Charlène Shao-Fang Naomi**, née à Ixelles le 16 mars 1994, numéro national 94.03.16-502.43, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Rue des Deux Tours 97/rdar.



3. Monsieur **BERTHOLET, Maxime Ewan Fei-fei Alain**, né à Etterbeek le 25 janvier 1996, numéro national 96.01.25-507.87, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 2870 Puurs-Sint-Amands, Steenbossen 31.

4. Tous les **collaborateurs** de l'étude des notaires Corinne DUPONT et Hélène DESENFANS, dont l'étude est située rue du Fossé aux Loups 38/1 à 1000 Bruxelles.

Ci-après plus brièvement dénommés "**LE MANDATAIRE**".

Auquel elle donne pouvoir de, pour lui et en son nom, d'acquérir pour le compte du mandant aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, le bien suivant :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – deuxième division

Une maison d'habitation sise **rue Saint-Josse, numéro 37** anciennement numéro 31, où elle développe une largeur de façade d'après mesurage de cinq mètres cinq centimètres, cadastrée suivant titre section B, numéro 43/A/2, contenant en superficie d'après titre avec fond et dépendances, 75ca 05dma et d'après mesurage ci-après relaté 75ca, et cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0043A2P0000 pour 70ca.

Plan de mesurage

Le bien prédécrit a été mesuré par Monsieur Jacques Walckiers, géomètre expert-immobilier, à Etterbeek, rue Charles Degroux, 117, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage clôturé à Bruxelles, le sept novembre mil neuf cent septante-deux.

Lequel plan, avec procès-verbal de mesurage est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Fernand Jacquet à Bruxelles, le huit mai mil neuf cent septante-trois.

Numéro de la parcelle : 0043A2P0000

Revenu cadastral non-indexé : huit cent treize euros (813,00€)

Obliger le constituant au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger le mandant.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains des vendeurs ou 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.

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 en dommages-intérêts.

Aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs avec faculté pour les mandataires substitués de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire, le mandant entendant lui conférer les pouvoirs les plus étendus sans aucune restriction ni réserve, en ce sens que le mandataire trouvera dans les présentes le droit d'agir au nom du mandant pour tous les actes de disposition et

d'administration ou opérations qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou dont les stipulations et mentions ci-avant insérées seraient insuffisantes.

PRO FISCO

Exonération des droits d'enregistrement et du droit d'écriture

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 du droit d'écriture.

DISPOSITIONS FINALES

Certificat d'identité et d'état civil

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

b) Le Notaire certifie l'identité exacte du mandant au vu de documents officiels de l'Etat Civil.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Le mandant reconnaît que le notaire a attiré son 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.

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. Le mandant a été informé de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

Le mandant déclare que ces options sont suffisantes.

Le mandant déclare avoir été également informé 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

Le mandant déclare avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à sa disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'il peut ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, le mandant 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 Bruxelles, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, le comparant a signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Hélène Desenfans à Bruxelles le 18/01/2024, répertoire 26123

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le 22 janvier 2024
(22-01-2024)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0001961

Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Corinne Dupont à Bruxelles le 29/01/2024, répertoire 26151

Rôle(s): 19 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 1 le 19 février 2024
(19-02-2024)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0004093

Droits perçus: trente-sept mille cent vingt-cinq euros zéro eurocent (€ 37 125,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Corinne Dupont à Bruxelles le 29/01/2024, répertoire 26151

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 1
2 février 2024 (02-02-2024)

Ref. : 48-T-02/02/2024-00670

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

Total	€ 285,00
Various_taxes	€ 0,00
Inscription_tax	€ 285,00
Information_Fee	€ 0,00

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques