

Maître
Jean VAN de PUTTE
Notaire
à
1030 SCHAERBEEK - BRUXELLES
Avenue Paul Deschanel 50
TEL : 02/215.78.77
FAX : 02/242.03.25
Elodie.vanderbist.124388@belnot.be

VENTE DE GRÉ à GRÉ
Faire offre à partir de 700.000 €

DU BIEN SUIVANT

**Immeuble de rapport avec grand potentiel à Ixelles,
Rue du Viaduc 92/94.**



Avis aux amateurs :

Ci-joint, je vous communique les informations courantes concernant la vente de gré à gré du bien repris sous rubrique.

Il va de soi que vous pouvez toujours me contacter pour obtenir de plus amples informations au sujet de cette vente / annonce.

Les renseignements repris ci-après sont données à titre de simples informations.

1. SITUATION GENERALE



La rue du Viaduc est située sur la commune d'Ixelles. Ce quartier résidentiel est composé de maisons unifamiliales et immeubles à appartements construits dans une rue calme. Le quartier est idéalement situé, à proximité immédiate du quartier de Matonge, du parlement européen, d'écoles ainsi que de tous les commerces et horéca. Les transports en commun sont facilement accessibles à seulement quelques minutes à pieds.

2. DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'Ixelles – deuxième division

Une maison d'habitation sise rue du Viaduc, numéro 92 et 94, cadastrée selon titre section A, numéro 80/V/4 et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 0080V4P0000 pour une contenance selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale de nonante-cinq centiares (95ca).

INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE :

- Immeuble à haut potentiel compte tenu de sa configuration et de son emplacement ;
- Quartier très recherché car idéalement situé ;
- Cinq (5) unités de logement reconnues ;
- Possibilité d'améliorer la rentabilité locative.

URBANISME

Il ressort des renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue du Viaduc 92 - 94** cadastré 21442A0080/00V004 datés du 14 février 2023 :

1. Qu'il a été délivré les autorisations, permis et certificats suivants :

« *Urbanisme*

<i>N° de dossier</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>	<i>Date</i>
<i>1900/304-306/92</i>	<i>Construction d'une annexe à la maison.</i>	<i>Délivrer</i>	<i>15/06/1900</i>
<i>1900/23-306/92</i>	<i>Construction d'un atelier dans le jardin.</i>	<i>Délivrer</i>	<i>30/01/1900</i>
<i>1926/0-306/92-94</i>	<i>transformation de l'immeuble</i>	<i>Date d'instruction inconnue</i>	
<i>1928/153-306/92-94</i>	<i>Transformer et surélever la maison.</i>	<i>Délivrer</i>	<i>06/04/1928</i>

Environnement

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

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

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

2. Que la destination et l'utilisation licite la plus récente du bien est la suivante :

« *Les archives répertoriées pour ce bien n'indiquent pas l'affectation, la destination et la répartition précise de l'ensemble des locaux.*

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

Permis de bâtir n°1928/153-306/92-94

Preuves datant d'avant le 10 juin 1975 pour le rez-de-chaussée : l'annuaire du commerce et de l'industrie de Belgique de 1970-71

Preuves datées d'avant le 1er décembre 1993 pour les logements : l'historique des domiciliations par étage, Affiche officielle de vente publique datée du 18 octobre 1965 et Péréquation cadastrale de 1970 à 1975.

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment avant	Sous-sol				Locaux communs : 1 laverie
					Locaux annexes : 3 caves,
	Sous-sol et rez-de-chaussée	1	Logement		avec une cuisine et une cave à provision au sous-sol, accessible via un escalier privatif.
		1	Logement		avec une cuisine et un wc dans l'annexe
	Palier Intermédiaire				Locaux annexes : 1 wc et 1 réduit
	Entresol (1er étage)				Locaux annexes: 5 locaux "dépôts marchandises" (non habitables) et 2 chambres dans l'annexe (habitables)
	étages	3	Logement		dont on ne connaît pas la répartition aux étages

(...) »

3. Que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption à l'exception du « périmètre de préemption Ixelles - Athénée - M.B. 19.07.2017, approuvé par arrêté du Gouvernement du 13/07/2017 ».
4. Que le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction mais a fait l'objet « d'un avertissement par le service du contrôle en date du 03/04/2018 référence (CU2018/64-306/92-), ayant pour objet le non respect du permis d'urbanisme 1928/153-306/92-94, (les châssis et les vitrines et la portes d'entrée de l'immeuble ont été modifiée sans autorisation) ».

Le notaire instrumentant attire particulièrement l'attention des amateurs sur le fait qu'ils seront tenus de s'entendre directement avec les autorités compétentes et notamment avec les services de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les constructions, démolitions, reconstructions, alignements, niveaux, changements d'alignement, taxes de bâtisse ou autres.

Le bien vendu est affecté à usage de logement.

Aucun engagement n'est pris quant à l'affectation que l'adjudicataire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

ZONES INONDABLES

Le bien ne se trouve **pas** en zone d'aléa d'inondation.

CONDITIONS SPECIALES

Il est signalé que le titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale ou servitude à l'exception de celles reprises dans le titre de propriété, dont question ci-avant, ci-après littéralement reproduites :

« L'acte prérappelé du notaire Jean Dandois reçu le vingt-six juin mil neuf cent nonante-et-un mentionne les conditions spéciales suivantes lesquelles sont ici reproduites textuellement:

" le cahier des charges dressé par les notaires Jacques Van Wetter et Jean Dupont, du vingt-sept octobre mil neuf cent soixante-cinq, stipule ce qui suit:

Le cahier des charges du ministère du notaire Grosemans régissant l'adjudication de ce bien, en date du onze février mil neuf cent vingt, stipule littéralement ce qui suit:

CONDITIONS PARTICULIERES:

Les lots se séparent entr'eux par les murs figurés aux plans annexés. Les murs tant pignons que de clôtures séparatifs entre lots, seront mitoyens selon l'usage. Les vendeurs ne sauraient dire s'il existe aucune communauté d'égouts ou de citernes entre lots; si ces communautés existaient, elles pourraient rester subsister à charge d'entretien à frais communs par les acquéreurs des lots profitant de ces servitudes éventuelles. Les vendeurs ne sauraient dire si les égouts ou citernes ne sont pas communs avec la ou les propriétés voisines; les acquéreurs auront à respecter les droits des tiers éventuels, les vendeurs ne pouvant que les subroger à leurs droits et obligations.

En ce qui concerne les lots trois et quatre, un seul compteur à eau existe dans l'immeuble portant le numéro 92 (lot quatre) pour les deux lots. Il devra être mis fin à cette situation dans les trois mois de l'adjudication définitive, jusqu'à ce moment l'acquéreur du lot quatre supportera seul le paiement de la location du compteur et de la consommation d'eau.

Les vues droites ou obliques qui ne seraient pas établies suivant les prescriptions légales pourront rester subsister entre les lots en leur état actuel." »

Le vendeur a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude de passage.

3. OCCUPATION

Le bien est actuellement loué comme suit (charges comprises) :

- RDC droite :

- a. Contrat de bail : bail verbal
- b. Loyer actuel (indexé) : 450 €
- c. Etat des lieux : NON
- d. Garantie locative : NON
- 1^{er} étage :
 - a. Contrat de bail : bail verbal
 - b. Loyer actuel (indexé) : 500 €
 - c. Etat des lieux : NON
 - d. Garantie locative : NON
- 2^{ème} étage :
 - a. Contrat de bail : bail verbal
 - b. Loyer actuel (indexé) : 500 €
 - c. Etat des lieux : NON
 - d. Garantie locative : NON
- 3^{ème} étage :
 - a. Contrat de bail : bail verbal
 - b. Loyer actuel (indexé) : 500 €
 - c. Etat des lieux : NON
 - d. Garantie locative : NON
- 4^{ème} étage :
 - a. Contrat de bail : bail verbal
 - b. Loyer actuel (indexé) : 500 €
 - c. Etat des lieux : NON
 - d. Garantie locative : NON

4. CERTIFICATS PEB

- RDC gauche :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 726
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 143
- RDC droite :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 780
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 154
- 1^{er} étage :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 556
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 110
- 2^{ème} étage :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 416
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 81
- 3^{ème} étage :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 414
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 81

- 4^{ème} étage :
 - a. classe énergétique : G
 - b. consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 826
 - c. émissions CO² par m² [kg CO²/(m².an)] : 164

5. CERTIFICAT ELECTRIQUE

Non conforme.

6. VISITES

Les visites sont libres les mercredis après-midi (14 heures – 16 heures) et samedi matin (11 heures – 13 heures).

7. PRIX : faire offre à partir de 700.000,00€