

VENTE

Rep. Nr.2024/00571
00-02-8950/004/FK
#ANNEXES:

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le vingt-quatre avril

Devant Nous, Maître **Jean-Luc Peêrs**, notaire à Vilvoorde, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Peêrs & Vandenbosch", notaires associés, ayant son siège à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat 2 et à l'intervention du notaire **Leticia DHAENENS**, notaire à Anderlecht.

ONT COMPARU :

Premier feuillet

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

Et :

D'AUTRE PART, ci-après dénommé : "**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'ac-

ter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

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

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Dans une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie de un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000 pour la même superficie :

1) *L'appartement* dénommé « **LOT 2** », sis à l'entresol et premier étage de l'immeuble, comprenant :

– En propriété privative et exclusive :

Un séjour avec cuisine, une chambre, une salle de douche avec WC

– En jouissance privative et exclusive : un balcon à charge d'entretien ;

– En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-trois millièmes (223/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Identifiant parcellaire : 21012 A 188 L P0005

2) La cave dénommée « **CAVE 2** » située aux sous-sols de l'immeuble, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite ainsi que sa porte;

En copropriété et indivision forcée : respectivement vingt-quatre (24/1000èmes)

Numéros d'identifiants parcellaires : 21012 A 188 L P0002

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Le revenu cadastral des parties vendues doit encore être déterminé.

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

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

Origine de propriété

29.

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.

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.

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.

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 Paul Poot, alors à Anderlecht, à l'intervention du notaire Philippe Jentges, alors à Wavre, en date du 3 septembre 1999.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du

bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

Contenance – Indications cadastrales

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

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

Contributions - Impôts

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de deux cent nonante-et-un euros et nonante-sept cents (€ 291,97), 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 est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances *pro rata temporis* à compter de son entrée en jouissance.

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

Propriété - Occupation - Jouissance

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

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu aux présentes à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la libre disposition à compter 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.

COPROPRIÉTÉ

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts de copropriété, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété reçu par le notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde, en date de ce jour, préalablement aux présentes, à transcrire.

L'acte de base et le règlement de copropriété sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce

jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété.

Renseignements transmis par le syndic

Le vendeur déclare que la copropriété n'est que très peu organisée et qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien car l'acte de base exclut explicitement l'application des articles 3.84 et suivants du Code civil, considérant la nature des parties communes.

Citerne à mazout - chauffage

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

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

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 le dit descriptif tel que porté à la connaissance de l'acquéreur, qui le reconnaît : les parties confirment que ce descriptif correspond à la réalité du bien.

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

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement et cave**, ainsi que cela est repris dans le descriptif sommaire dont

question ci-avant. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

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

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

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

Demande de renseignements urbanistiques

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, 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 Molenbeek-Saint-Jean, en date du 17 avril 2023 suivant, stipule littéralement ce qui suit :

"« **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 2 mai 2013, en **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation** ;*

*Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) **LEOPOLD II (PARTIE B) RUE DE RIBAU COURT, bv. Du jubile, aménagement d'un espace récréatif et repos angle des rues PV Jacobs & de l'Intendant approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992** ;*

Au plan Régional de Développement Durable (PRDD) : Zone de Rénovation Urbaine (Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis)

...

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 prescription du PRAS précité ;

Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

....

8°) Autres renseignements :

Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

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 Bruxelles-Environnement, 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 prise auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

Le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation **EDRLR** ;

Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine : **ZRU** ;

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 : www.vivaqua.be;

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc)

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

N°dossier	Déclaration	Date de décision	Objet
PU-28041	Déclaration	24/06/1960	La construction d'une annexe

2°) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU-28041, registres de la population, compteurs Sibelga, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Utilisation	Remarque
Maison unifamiliale	Sous-Sol	Cave		Surface non-habitable
	Rez-de-chaussée	Logement	1	
	R+1	Logement	1	
	R+2	Logement	1	Duplex niveau inférieur
	Combles	Logement (locaux annexes)		Duplex niveau supérieur

Pour un total de 3 logements dans l'immeuble

Vous trouverez en annexe les plans du permis d'urbanisme PU-

28041

3°) Observations complémentaires :

L'analyse de tous les documents en notre possession, a permis de relever **les infractions suivantes :**

Travaux de transformation d'une construction existante :

Construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, ceci constitue **une infraction**.

La modification d'une construction existante sans le concours d'un architecte et sans l'octroi d'un permis d'urbanisme est une infraction à l'article 300, 1°, 2° et 3° du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire entré en vigueur le 5 juin 2004 et nécessite(nt) dès lors **l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme**

Ladite demande devra être introduite, auprès du service de l'urbanisme de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Pour ce faire, nous vous recommandons de choisir un architecte qui se chargera de récolter les documents nécessaires pour régulariser l'infraction. Vous trouverez la liste complète des architectes inscrits à l'ordre des architectes sur internet : <https://www.ordredesarchitects.be/fr-be/>. Vous pouvez également joindre l'ordre des architectes par téléphone du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 au 02/643.61.00 ou par mail : secretariat.cfgoa@ordredesarchitectes.be

Nous vous encourageons vivement à régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Tout changement ultérieur de menuiseries devra mettre en œuvre des châssis conformes à la situation légale du bien, présentant des divisions (imposte supérieur vitrée, châssis double ouvrant, cintrage) et des matériaux identiques (bois dans le cas présent) à celle du permis d'urbanisme d'origine.

Nous vous rappelons que toute modification d'aspect (matériau, couleur, cintrage, division) des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage nécessite un permis d'urbanisme. Toute modification effectuée sans permis d'urbanisme constitue dès lors une infraction.

4°) en ce qui concerne les constats d'infraction :

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

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

5°) Antennes paraboliques :

Selon le Règlement général de police coordonné adopté le

30/06/2005, Article 58 et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pouvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente Immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistiques, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que « à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable »

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

L'acquéreur n'aura à cet égard aucun recours ni contre le vendeur, ni contre les notaires, puisqu'il achète le bien en parfaite connaissance de cause après avoir été informé des risques, tant au niveau civil que pénal, liés à l'acquisition de constructions érigées ou modifiées sans permis.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, risques et périls, et à l'entière décharge du vendeur et des notaires, de toutes régularisations urbanistiques éventuellement nécessaires eu égard à la situation actuelle du bien. Il est expressément stipulé que le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir une régularisation de la situation existante. Par conséquent, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur dans l'hypothèse où il s'avère que la situation existante ne pourrait pas être régularisée.

Les parties déclarent que le prix dudit bien a été négocié en tenant compte de la situation urbanistiques du bien et que celui-ci a fait l'objet d'un accord transactionnel, pour solde de tout comptes "

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 immeuble 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*

Si la présomption de la pollution, ou l'activité à risque concerne le lot privatif vendu lui-même, les clauses reprises pour « Immeuble en dehors du régime de copropriété forcée » doivent être appliquées.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 2 octobre 2023 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « 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 30 mars 2023 et valable jusqu'au 30 mars 2033 portant le numéro CU 20230330-0000639157-01-6 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur SMIRANI Tarak. Ce certificat mentionne :

- classe énergétique : G ;

- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : 463 kWh EP/(m².an) ;

- émission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : 89 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 que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

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

Déclaration

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

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire 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 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs. Facture châssis sera remis.

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

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

Contrôle de l'installation électrique

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

Dans le procès-verbal du 06 décembre 2021 l'organisme BELOR ASBL a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans un délai de 18 mois à dater des présentes. Il reconnaît avoir reçu le procès-verbal et les schémas unifilaires et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

L'acquéreur doit communiquer son identité et la date de cet acte à l'organisme qui a effectué le contrôle. L'acquéreur peut choisir librement un autre organisme agréé pour le nouveau contrôle de l'installation électrique.

L'acquéreur a été informé par le notaire instrumentant :

- des sanctions prévues, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions légales, et ;

- du fait que les frais de la mise en conformité de l'installation et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

Une prolongation du délai pour effectuer un nouveau contrôle a été obtenue auprès de l'administration. Le nouveau contrôle doit être effectué pour au plus tard le 08-03-2025.

PRIX

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

avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

-

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 la totalité du prix et des frais via le débit du numéro de compte BE39 3630 9848 2019 provenant du crédit RECORD CREDITS 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 pouvoir bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46bis et déclare en outre :

- qu'aucun d'entre eux n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation (si plusieurs acquéreurs : et qu'ils ne possédaient pas ensemble, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation) ;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis

dans le délai légal de 3 ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage (chacun) à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 5 ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 600.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

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

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

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

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

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare :

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

Les parties déclarent que la convention d'acquisition a été conclue après le 1^{er} 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'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Droit de cent euros (€ 100,00), payé sur déclaration par Maître **Jean-Luc Peêrs**, Notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

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

Election de domicile

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

Certificat d'identité et d'état civil

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire Maître **Jean-Luc Peêrs** 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 les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

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

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

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

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

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 Vilvoorde, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 26 février 2024 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.

Suivent les signatures

Certifiée conforme

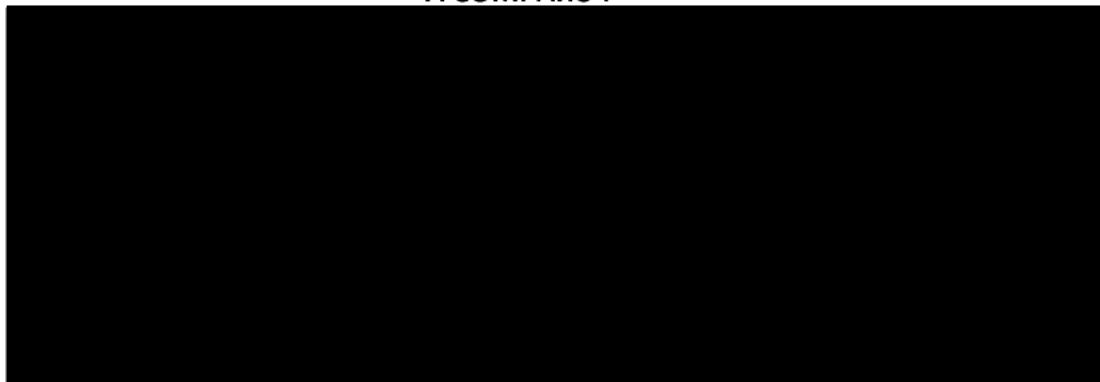
**Neuvième et
dernier
feuillet**

PROCURATION POUR VENDRE

L'an deux mil vingt-quatre
Le vingt-trois avril.

Par devant Nous, Maître **Leticia DHAENENS**, notaire de résidence à Anderlecht.

A COMPARU :



Comparante désignée plus loin par les mots "**la partie mandante**".

La partie mandante déclare qu'elle choisit 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 mandataire spécial, **avec pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur de l'étude « Peêrs & Vandenbosch »**, à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat, 2.

Désignés plus loin par le mot "**mandataire**".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, relativement à l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000, pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Numéro d'identification parcellaire réservé : 21012 A 188 L P0000

Diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux

éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

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

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

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

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

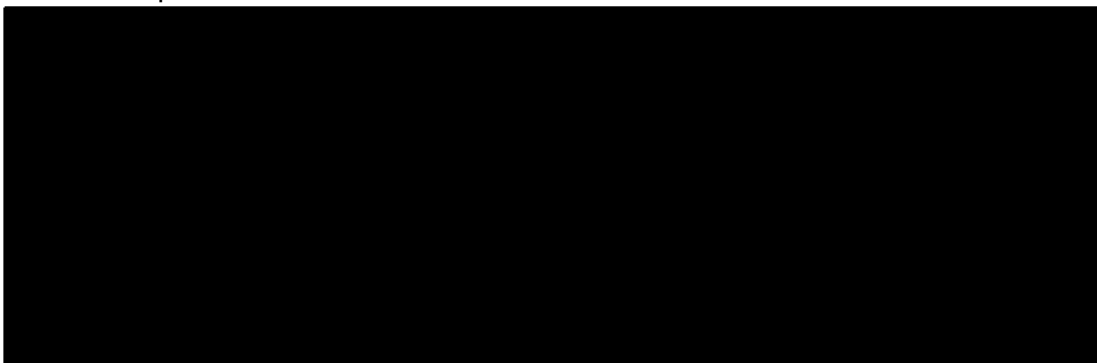
Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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.

Le mandant reconnaît avoir reçu une copie dudit projet d'acte de vente antérieurement aux présentes.

Le mandant confirme par les présentes avoir donné son accord en vue de la signature de l'acte de base et des actes de vente à distance, et ce aux clauses et conditions reprises dans les projets d'acte de base et d'acte de ventes rédigés par notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde.

Au profit de :



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.

DECLARATION FISCALE

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

Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht

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

POUR EXPEDITION CONFORME

*Expédition délivrée sans relation d'enregistrement, conformément à la tolérance en vigueur,
article 172 C.enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.0.5., § 1 VCF.
Cet acte a été présenté à l'enregistrement et la relation de l'enregistrement y relative n'a pas été
reçue à ce jour.*



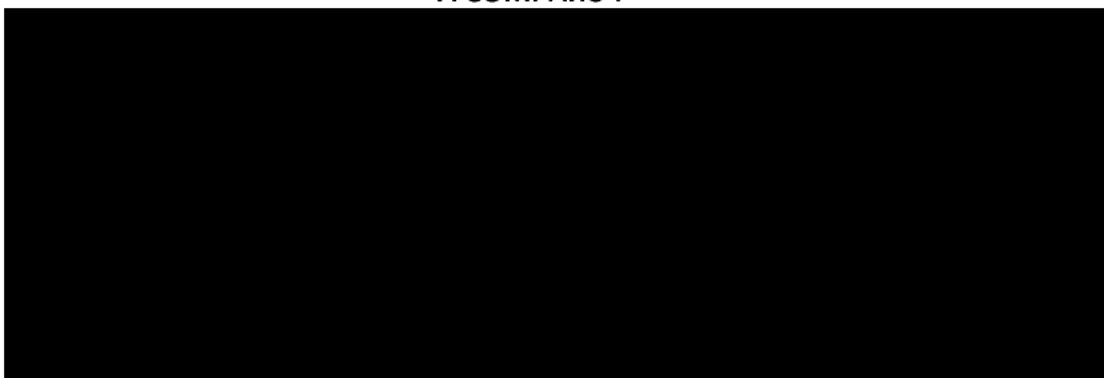
A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PROCURATION POUR VENDRE

L'an deux mil vingt-quatre
Le vingt-trois avril.

Par devant Nous, Maître **Leticia DHAENENS**, notaire de résidence à Anderlecht.

A COMPARU :



Comparante désignée plus loin par les mots "**la partie mandante**".

La partie mandante déclare qu'elle choisit 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 mandataire spécial, **avec pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur de l'étude « Peêrs & Vandenbosch »**, à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat, 2.

Désignés plus loin par le mot "**mandataire**".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, relativement à l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN- PREMIERE DIVISION

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000, pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Numéro d'identification parcellaire réservé : 21012 A 188 L P0000

Diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux

éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

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

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

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

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

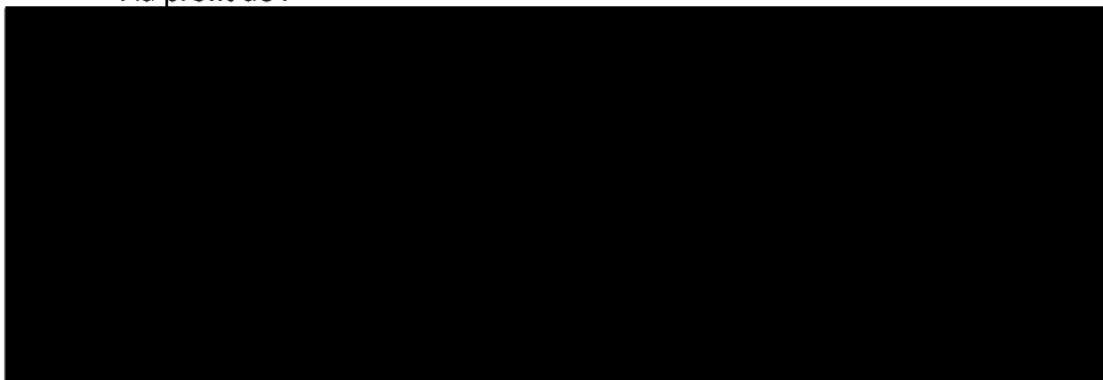
Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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.

Le mandant reconnaît avoir reçu une copie dudit projet d'acte de vente antérieurement aux présentes.

Le mandant confirme par les présentes avoir donné son accord en vue de la signature de l'acte de base et des actes de vente à distance, et ce aux clauses et conditions reprises dans les projets d'acte de base et d'acte de ventes rédigés par notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde.

Au profit de :



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.

DECLARATION FISCALE

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

Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht

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

POUR EXPEDITION CONFORME

*Expédition délivrée sans relation d'enregistrement, conformément à la tolérance en vigueur,
article 172 C.enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.0.5., § 1 VCF.
Cet acte a été présenté à l'enregistrement et la relation de l'enregistrement y relative n'a pas été
reçue à ce jour.*



A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

L'an deux mil vingt-quatre
Le vingt-quatre avril.
Devant Nous, Maître **Leticia DHAENENS**, notaire de résidence à
Anderlecht.

[illegible]

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, *avec pouvoir d'agir séparément, tout collaborateur de l'étude « Peêrs & Vandenbosch »*, à 1800 Vilvoorde, Van Helmontstraat, 2;

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, relativement à l'immeuble suivant, auquel elle interviendra à distance par visioconférence :

Une maison d'habitation avec jardin, située 110, boulevard Léopold II, cadastrée selon titre section A numéro 188/K, pour une superficie d'un are vingt-deux centiares (1a 22ca), et actuellement cadastrée même section, numéro 188KP0000, pour la même superficie :

Le revenu cadastral non indexé de l'ensemble du bien est de neuf cent trente-neuf euros (939,00 €).

Numéro d'identification parcellaire réservé : 21012 A 188 L P0000

Diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ;

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

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

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

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

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.

Le mandant reconnaît avoir reçu une copie dudit projet d'acte de vente antérieurement aux présentes.

Le mandant confirme par les présentes avoir donné son accord en vue de la signature de l'acte de base et des actes de vente à distance, et ce aux clauses et conditions reprises dans les projets d'acte de base et d'acte de ventes rédigés par notaire Jean-Luc Peêrs, à Vilvoorde.

Au profit de :

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

DECLARATION FISCALE

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 des droits et taxes divers.

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

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 comparants.

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, date que dessus.

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

(Suivent les signatures).

eRegistration - Formalité d'enregistrement	
<u>Mention d'enregistrement</u>	
Acte du notaire Leticia Dhaenens à Bruxelles le 24/04/2024, répertoire 2024/4395	
Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0	
Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 2 le vingt-six avril deux mille vingt-quatre (26-04-2024)	
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 10363	
Droits perçus: zéro euro zéro eurocent (€ 0,00)	
Référence STIPAD:	
Le receveur	Imprimé par iNot

POUR EXPEDITION CONFORME



A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Jean-Luc Peêrs à Vilvoorde le 24/04/2024, répertoire 2024/00571

Rôle(s): 17 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 5 le 15 juillet 2024
(15-07-2024)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0019458

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

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Jean-Luc Peêrs à Vilvoorde le 24/04/2024, répertoire 2024/00571

Enregistré au bureau hypothécaire de : Brussel-Bruxelles 5
26 juin 2024 (26-06-2024)

Ref. : 51-T-26/06/2024-06813

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

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

Te storten op rek
IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques