

VENTE

**L'an DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE HUIT NOVEMBRE,**

A Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude, avenue de Tervueren 302.

Par devant Nous, Maître **Rodolphe van der VAEREN**, Notaire associé, de résidence à Woluwe-Saint-Pierre, membre de la société à responsabilité limitée dénommée "**In-Deed, Notaires associés**", ayant son siège à Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude, avenue de Tervueren 250 (numéro d'entreprise 0687.523.528 RPM Bruxelles), à l'intervention de Maître **Eric JACOBS**, Notaire à la résidence de Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction au sein d'« ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

ONT COMPARU :

A DESIGNATION DES PARTIES

A.1. PARTIE VENDERESSE

1. La société à responsabilité limitée "**CAMELEON**" ayant son siège social à 1050 Ixelles, Rue Buchholtz 8-10, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Bruxelles 0435.169.912 et à la T.V.A. sous le numéro BE0435.169.912.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht, en date du 1^{er} septembre 1988, publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 septembre suivant, sous le numéro 19880924-186.

Les statuts de la société ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par le Notaire Anne RUTTEN, à Saint-Gilles, en date du 1^{er} octobre 2010, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant, sous le numéro 10159212.

2. Monsieur **van der BELEN Jean Cédric**, né à Riobamba (Equateur) le 21 décembre 1965, (numéro de registre national 65.12.21-377.54), célibataire, domicilié à 1050 Ixelles, Rue Buchholtz 8, boîte 3 et 4^e.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Tous deux ici représentés par Madame Audrey DENIS, collaboratrice en l'étude In-Deed, Notaires associés, en vertu d'une procuration authentique visée par l'article 9 § 3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat, reçue en date d'aujourd'hui, antérieurement aux présentes, par le Notaire Eric JACOBS, prénommé, dont une expédition est annexée aux présentes.

D'UNE PART, ci-après dénommés : « **le vendeur** » ;

ET :

A.2. PARTIE ACQUEREUSE

1. Monsieur **LUCAS Thierry Guy**, né à Bagnères-de-Bigorre le 23 mai 1971, (numéro de registre national 71.05.23-409.39), de nationalité française, célibataire, domicilié à 1040 Etterbeek, Rue Froissart 51.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

2. Madame **DE BEHR Evelynne Christine Louise**, née à Uccle le 14 janvier 1975, (numéro de registre national 75.01.14-268.21), célibataire, domiciliée à 1190 Forest, Chaussée de Bruxelles 209 /0002.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés : « **l'acquéreur** ».

Lesquels comparants nous ont requis de dresser comme suit acte des conventions intervenues entre eux :

B DECLARATIONS PREALABLES

B.1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- 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 (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

B.2. DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

B.2.1. Insaisissabilité

B.2.1.1. Le vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

B.2.1.2. L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne finance pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

B.2.2. Registre de gages et réserve de propriété

Le vendeur reconnaît que les Notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

B.3. DECLARATION CONCERNANT LES ACQUEREURS

B.3.1.1. Sortie d'indivision

Les acquéreurs ont été informés par le Notaire rédacteur du présent acte du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 3.75 du Livre 3 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

B.3.1.2. Clause d'accroissement

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un d'eux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété en l'absence de descendant(s) ou l'usufruit en présence de descendant(s), de la part du prémourant dans le bien, accroîtra à

celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété ou l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété ou l'usufruit de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer ledit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Etant donné la nécessité d'un aléa, les parties s'engagent à rétablir entre elles sans l'intervention du Notaire soussigné, l'équilibre des prestations réciproques en cas de déséquilibre. Il en va ainsi en cas d'acquisition dans des proportions différentes ou en cas de déséquilibre d'âge engendrant un risque manifeste de décès prématuré de l'un des acquéreurs. Il est indiqué par le Notaire soussigné que l'équilibrage des prestations réciproques doit s'analyser au cas par cas, chaque situation ayant ses spécificités propres.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant Notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit dans les cas suivants :

- en cas de décès des parties en même temps ou à cause d'un même accident ;
- en cas de saisie exécutoire immobilière sur une partie ou la totalité du bien prédécrit.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) En cas d'accroissement en pleine propriété : Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le Notaire soussigné sur

l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances. En cas d'accroissement uniquement sur un part indivise, l'obligation de prise en charge après remboursement de l'assurance solde restant dû, portera uniquement sur la part indivise déterminée du solde restant dû de la dette.

En cas d'accroissement en usufruit : Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû, et ce en proportion de la valeur de l'usufruit, compte tenu des tables de conversion légalement applicables.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas d'occupation du bien par l'un des acquéreurs uniquement, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation calculée en proportion des droits dans le bien de chacun des acquéreurs. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété ou de l'usufruit des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

B.3.1.3. Clause portant déclaration d'apport anticipé

Les acquéreurs reconnaissent que le Notaire les a informés des dispositions contenues à l'article 1452, §2 du Code civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'ils soient, suite à cette acquisition, plein propriétaires indivis exclusifs et par parts égales de ce bien.

Par cette déclaration d'apport anticipé, la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas d'un mariage ultérieur entre les acquéreurs, fera partie de leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que le bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

Les acquéreurs déclarent ne pas souhaiter d'insertion dans le présent acte de déclaration d'apport anticipé. A défaut de déclaration d'apport anticipé, l'immeuble restera indivis, même en cas de mariage ultérieur et ne pourra être apporté dans le patrimoine commun que par convention matrimoniale.

C CONVENTION

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui *accepte à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété chacun*, le bien ci-après décrit, aux conditions ci-après reprises.

C.1. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D' IXELLES- septième division

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise **rue Forestière 51**, cadastrée d'après titre, section B, numéro 266/C/6 pour une superficie de quatre-vingt-cinq centiares (85 ca), et d'après extrait cadastral récent, 266C6 P0000, numéro 266C6P0000, pour une superficie identique.

Le titre ancien indique ce qui suit : « Selon titre, le bien présente un développement de façade de onze mètres et contient en superficie quatre-vingt-huit centiares (88ca) ».

Revenu cadastral non indexé : DEUX MILLE CENT VINGT ET UN EUROS (€ 2.121,00)

Également dénommé : « **le bien vendu** »

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

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 et qu'il n'a effectué de travaux pouvant entraîner une révision du revenu cadastral.

C.2. ORIGINE DE PROPRIETE

La société à responsabilité limitée CAMELEON et Monsieur van der BELEN Jean Cédric sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur SDIKA Jacques Isaac, né à Sfax (Tunisie) le 2 novembre 1939 et de son épouse, Madame ZAJONC Sara Régine, née à Etterbeek le 26 janvier 1951 aux termes d'un acte reçu par le Notaire Eric JACOBS, à Bruxelles, et le Notaire Marie-Pierre GERADIN, à Bruxelles, le 4 décembre 2019, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 17 décembre suivant, sous la formalité 51-T-17/12/2019-14293.

Ces derniers l'avaient quant à eux acquis de la société anonyme « FIM BELGIUM », ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort (BCE : 0435.279.283), aux termes d'un acte reçu par le Notaire François HERINCKX, à Bruxelles, et le Notaire Lucas BOELS, à Saint-Gilles, le 6 juin 2005, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 15 juin suivant, sous la formalité 51-T-15/06/2005-06773.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Eugène NÈVE, époux de Madame Jeanne Lucienne JANNETTI, à Ixelles, pour l'avoir acquis pour son propre compte aux termes d'un acte reçu par le Notaire Albert JEGHERS, à Liège, le 8 mai 1954, transcrit.

Monsieur Eugène NÈVE est décédé à Bruxelles, premier district, le 10 octobre 1991, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires son épouse survivante, Madame Jeanne JANNETTI et son fils, Monsieur Philippe Marc Eugène NE Madame JANNETTI Jeanne étant en outre donataire du maximum de la quotité disponible tant en pleine propriété qu'en usufruit de la succession des époux en vertu d'un acte reçu par le Notaire Pierre-Paul STOOP, à Saint-Gilles, le 30 janvier 1975.

Madame Jeanne JANNETTI et Monsieur Philippe NÈVE ont vendu le bien prédécrit la société anonyme "FIM BELGIUM", prénommée, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lucas BOELS, prénommé, le 18 juin 2004 transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le 15 juillet suivant, sous la formalité 51-T-15/07/2004-08242.

L'acquéreur déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

C.3. MOBILIER

Outre les biens immeubles par incorporation, le bien prédécrit est vendu sans les objets mobiliers le garnissant que le vendeur déclare avoir évacués antérieurement.

C.4. PANNEAUX PUBLICITAIRES

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

C.5. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

D CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

D.1. Situation hypothécaire

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques.

D.2. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état 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.

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 cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Pour autant que le bien ne soit pas loué, le vendeur déclare avoir enlevé tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et avoir mis le bien en état de propreté.

D.3. 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 invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil).

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.

D.4. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 titre de propriété, à savoir l'acte du **4 décembre 2019** reçu par le Notaire Eric JACOBS, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Marie-Pierre GÉRADIN, à Bruxelles, **ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.**

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 est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur dont question ci-avant dans l'origine de propriété. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles

éventuellement reprises dans le titre de propriété, 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.

D.5. Contenance

La contenance susénoncée 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.

D.6. Contributions - Impôts

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

L'acquéreur rembourse présentement au vendeur, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié à ce jour, la quote-part due par l'acquéreur a été calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale. 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.

D.7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature du présent acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

D.8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour ***par la prise de possession réelle.***

Le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

D.9. 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 est 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.

À ces fins, les parties déclarent avoir fait entre elles un relevé contradictoire des compteurs préalablement aux présentes.

E CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

F SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

F.1. Urbanisme

F.1.1. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la signature du compromis de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

F.1.2. 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 ladite description telle que portée 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.

F.1.3. Situation existante

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

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage de logement (maison unifamiliale)**. Il déclare qu'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 l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

À l'exception des permis d'urbanisme repris dans les renseignements urbanistiques, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98 § 1^{er} du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par ledit article.

F.1.4. Demande de renseignements urbanistiques

Conformément aux articles 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le vendeur a demandé à la Commune, 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.

Sur base d'une lettre adressée par la Commune **d'Ixelles le 3 juin 2021**,

dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, le vendeur communique les informations émanant de la Commune, ci-après littéralement reprises :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **07/05/2021** concernant le bien sis **Rue Forestière 51** cadastré 21447B0266/000006 , 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse ru@ixelles.brussels

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne une maison

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001.

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-etprescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).

- Les prescriptions du **PRAS** précité

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

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

- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

- A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun

périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

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

- Le bien n'est pas classé.
- 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.
- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas repris à l'inventaire.
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1973 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités**.

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 18.02.1875; 09.04.1949

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

8°) Autres renseignements :

- Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un contrat de quartier.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2016 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 novembre 2016.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la zone de Revitalisation Urbaine (« ZRU 2020 ») définie par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 novembre 2019.
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de Développement Renforcé de Logement et de la Rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).
- 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.
- 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 DI PL.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE

NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

Urbanisme

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1909/60-131/51	construire une maison	Délivrer	18/03/1909

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 : environnement@ixelles.brussels.

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

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

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

Permis de bâtir n°1909/60-131/51

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment principal	L'ensemble du bâtiment	1	Logement	/	Maison unifamiliale

Le nombre de logements :1

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux Autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

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

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'usage licite du bien à l'aide du formulaire disponible sur le site internet de la commune.

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service des archives de l'urbanisme (la consultation est libre et gratuite) situé au 1er étage de la maison communale, la permanence est ouverte sans rendez-vous les lundis de 8h30 à 12h et sur rendez-vous les autres jours de la semaine. Les coordonnées de contact des archives de l'urbanisme : Chaussée d'Ixelles, 168 (1er étage) -1050 Bruxelles Tél. 02.515.61.37 (de 8h30 à 12h) - 02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels

3°) 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.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un

immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur Notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme (coordonnées disponible sur le site internet de la commune www.ixelles.be) afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre service de l'Urbanisme lors des permanences du service au 2e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h), par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse ru@ixelles.brussels ».

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.

F.1.5. Expropriation – Alignement – Emprise

Sous réserve du contenu des renseignements urbanistiques dont question ci-dessus, le vendeur déclare qu'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.

F.1.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie 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.

F.1.7. 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'équipement 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».

F.1.8. 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-protège> 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 bien est cependant 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.**

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

Il est toutefois signalé à l'acquéreur que tout bien construit avant 1932 est automatiquement repris à l'inventaire du patrimoine immobilier bruxellois. L'acquéreur reconnaît avoir été informé des conséquences qui en découlent.

F.2. 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**, notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare ne pas avoir financé son acquisition au moyen d'un crédit contracté auprès d'un **organisme de financement social** bénéficiant d'un droit de préemption.

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

F.3. Environnement – gestion des sols pollués

F.3.1. Permis

Sous réserve éventuellement d'un permis d'environnement délivré dans le cadre de l'exploitation de parkings dans une copropriété ou d'une cuve à mazout de plus de 10.000litres, 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).

F.3.2. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien 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.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du **21 mai 2021**, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative 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** ».

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 du présent acte.

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

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, l'acquéreur déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, Notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par l'acquéreur, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

F.3.3. Zones inondables

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances.

Par zone à risque on entend les endroits qui ont été ou peuvent être exposés à des inondations répétitives et importantes.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien vendu a été inondé dans le passé.

Il résulte d'une recherche effectuée en date de **juillet 2021** sur le site geoportal de Bruxelles Environnement que le bien ne se situe pas en zone d'aléa d'inondation.

F.3.4. Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro **20140526-0000230193-01-5** et se rapportant au bien objet de la présente

vente, a été établi par **KILINC Ümmet** le **26 mai 2014** (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **E**
- consommation d'énergie primaire annuelle par m² [kWh EP/(m².an)] : **245**
- Emission CO₂ par m² [kg CO₂/(m².an)] : **52**

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

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

G AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

G.1. Dossier d'intervention ultérieure

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. *Le vendeur remettra sous huitaine ce dossier à l'acquéreur.*

G.2. 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, publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019 et entré en vigueur le 1^{er} juin 2020, 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.

Ainsi éclairées, le vendeur déclare que :

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du **14 décembre 2006**, la société **BTV** a constaté que l'installation électrique **répond** aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'exemplaire original du procès-verbal.

H PRIX

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (€ 1.150.000)**.

Le vendeur déclare que l'acquéreur a versé un acompte de **CINQUANTE SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (€ 57.500,00)**.

Il reconnaît avoir reçu ce jour le solde du prix, au moyen d'un virement bancaire.

Dont quittance entière et définitive.

L'acquéreur déclare que le prix de vente ne résulte nullement d'une condamnation, liquidation ou collocation visée à l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement.

Origine des fonds

L'acquéreur a réglé l'acompte dont question ci-avant au moyen de fonds provenant du compte numéro **BE07 3601 1411 6866** ouvert au nom de **Monsieur LUCAS Thierry et Madame de BEHR Evelyne** et pour ce qui est du solde du prix, l'acquéreur, l'a réglé au moyen d'un financement et de fonds provenant du compte bancaire précité.

I 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, à l'exception des frais liés à la délivrance du bien qui sont à charge du vendeur de même que les frais de rédaction du compromis de vente.

J DECLARATIONS FISCALES

J.1. ARTICLE 203 DU CODE DE L'ENREGISTREMENT

Le Notaire instrumentant donne lecture de l'article précité qui stipule

notamment littéralement ce qui suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

J.2. L'ACQUEREUR

J.2.1. Abattement (art. 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le Notaire ayant rédigé les présentes des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare :

- ne pas pouvoir bénéficier dudit abattement ;
- avoir été informé par nous, Notaire instrumentant, 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 deux ans à dater de la signature du présent acte authentique de vente, du (des) bien(s) immeuble(s) qui empêche(nt) actuellement de demander l'abattement.

J.3. LE VENDEUR :

J.3.1. Restitution (art.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 pouvoir solliciter cette restitution qui demandera par requête séparée.

J.3.2. Abattement par restitution (art.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 actuellement dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

J.3.3. 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.

K CLAUSES INFORMATIVES - DISPOSITIONS FINALES ET PARTICULIERES

K.1. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale **est dispensée** de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

K.2. DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00€).

K.3. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

K.4. ETAT CIVIL ET IDENTITÉ

Le(s) Notaire(s) certifie(nt) l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national moyennant leur accord exprès.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le(s) Notaire(s) certifie(nt)

les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties, au vu de leur carte d'identité ou passeport.

K.5. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

K.6. BANQUE DES ACTES NOTARIÉS

Le Notaire instrumentant signale que le titre de propriété sera consultable par l'acquéreur dans quelques semaines :

- Dans leur coffre-fort digital (gratuit) : www.izimi.be
- Sur le site Notaire.be : <https://www.Notaire.be/actes-notaries>

K.7. RÉCEPTION DU PROJET D'ACTE

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le **3 novembre 2021** et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

K.8. ACTE À DISTANCE

Les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat

DONT ACTE.

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 avec nous, Notaires. (Suivent les signatures)

Procuration vente – Vidéo Conférence (RNS)

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le huit novembre à 13 heures

À Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 16, en l'étude.

Devant nous, Maître **Eric JACOBS**, notaire à la résidence de Bruxelles (premier canton), exerçant sa fonction au sein d'« ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

ONT COMPARU

1/ La société à responsabilité limitée "**CAMELEON**" ayant son siège social à 1050 Ixelles, Rue Buchholtz 8-10, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Bruxelles 0435.169.912 et à la T.V.A. sous le numéro BE0435.169.912.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht, en date du 1^{er} septembre 1988, publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 septembre suivant, sous le numéro 19880924-186.

Les statuts de la société ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par le Notaire Anne RUTTEN, à Saint-Gilles, en date du 1^{er} octobre 2010, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant, sous le numéro 10159212.

Ici représentée, en vertu de ses statuts, par son administrateur, Monsieur **van der BELEN Martin François Marie**, né à Huy, le 31 juillet 1969, domicilié à Ixelles, Rue Buchholtz, 8 boîte 3 et 4^e, nommé à cette fonction aux termes d'une décision prise lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 3 juillet 2020, publiée aux Annexes du Moniteur belge du 23 juillet suivant, sous le numéro 200844.

Laquelle comparante, agissant pour elle-même, et

2/ Monsieur Martin van der BELEN, prénommé, usant de la faculté de substituer prévue en le mandat de protection extra judiciaire reçu par Maître Eric Jacobs, soussigné, le 03 juillet 2020, dont une expédition restera ci-annexée, et lui conférée par son frère, étant :

Monsieur **van der BELEN Jean Cédric**, né à Riobamba (Equateur) le 21 décembre 1965, (numéro de registre national 65.12.21-377.54), célibataire, domicilié à 1050 Ixelles, Rue Buchholtz 8, boîte 3 et 4^e.

Ci-après invariablement dénommés par les mots « **la partie mandante** ».

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, avec pouvoir d'agir, soit séparément, soit conjointement :

Tous collaborateurs du notaire Rodolphe van der VAEREN, Notaire associé, de résidence à Woluwe-Saint-Pierre, membre de la société à responsabilité limitée dénommée "In-Deed, Notaires associés" (numéro d'entreprise 0687.523.528 RPM Bruxelles), faisant élection de domicile en l'Etude dudit notaire à Woluwe-Saint-Pierre, en l'étude, avenue de Tervueren 250.

Ci-après dénommé par les mots « **la partie mandataire** ».

À qui il est donné pouvoir de vendre tout ou partie des immeubles suivants :

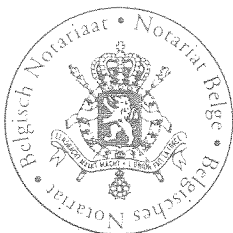
COMMUNE D'IXELLES- septième division

Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise rue Forestière 51, cadastrée d'après titre, section B, numéro 266/C/6 pour une superficie de quatre-vingt-cinq centiares (85 ca), et d'après extrait cadastral récent, 266C6 P0000, numéro 266C6P0000, pour une superficie identique.

Le titre ancien indique ce qui suit : « *Selon titre, le bien présente un développement de façade de onze mètres et contient en superficie quatre-vingt-huit centiares (88ca)* ».

Revenu cadastral non indexé : deux mille cent vingt et un euros (€ 2.121,00)

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en 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 tout arrangement 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 et définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques;

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

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

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers 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 Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

Déclaration 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.

DONT ACTE,

Fait et passé heure et date que dessus.

Et, lecture faite de l'acte intégralement, des mentions et articles prévus par les textes légaux, et commentaire fait par le notaire Eric Jacobs, soussigné, aux parties qui le reconnaissent, de toutes les stipulations dudit acte ainsi que des actes précédents auxquels il est fait éventuellement référence, les parties ont signé avec moi, Notaire.

Suivent les signatures.

E. Jacobs, B. Nerinx, J.
Vincke, C. Gillardin,
G. Rolin Jacquemyns

SCRL - CVBA,
BTW - TVA (RPR)
BE(0)831.909.513

Waterloolaan - Boulevard
de Waterloo 16,
1000 Brussel - Bruxelles

Perception proposée : 50 euros
Répertoire : 2020/2251.
Dossier : 2190636
Enreg. CRL-CRV : 06/07/2020

**Mandat de protection extra judiciaire
Monsieur van der Belen Jean Cédric**

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le trois juillet

À Bruxelles, en l'Etude, Boulevard de Waterloo 16.

Devant nous, **Eric Jacobs**, notaire à la résidence de Bruxelles (1er canton), exerçant sa fonction dans la société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS, Notaires associés », en abrégé « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

A COMPARU

Monsieur **van der BELEN Jean Cedric**, célibataire, né à Riobamba (Equateur) le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-cinq (NN 65.12.21-377.54) domicilié à 1050 Ixelles, Rue Buchholtz 8 /3+4e.

Comparant désigné plus loin par les mots "**le mandant**".

I. MANDAT DE PROTECTION EXTRAJUDICIAIRE (articles 489 et suiv. C. civ.)

- Usant de la faculté prévue à l'article 490 du Code civil belge, le mandant déclare constituer par les présentes pour son mandataire général aux biens et à la personne:

Monsieur **van der BELEN Martin François Marie**, célibataire, né à Huy le trente et un juillet mil neuf cent soixante-neuf (NN 69.07.31-379.92) domicilié à 1180 Uccle, Avenue Winston Churchill 236 bte 11.

ci-après dénommé « **le mandataire en premier** »

Ici présent et qui accepte le mandat qui leur est confié.

Et, en cas d'empêchement du mandataire en premier de remplir ses fonctions pour quelque cause que ce soit, celles-ci seront dévolues au mandataire en second :

Monsieur **van der BELEN Etienne Marie Joseph**, célibataire, né à Huy le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-sept (NN 67.07.27-417.35) domicilié à 1495 Villers-la-Ville, Rue de Mellery 75.

Lequel n'est pas présent mais a accepté sa mission par mail adressé ce jour au notaire soussigné.

ci-après dénommé « **le mandataire en second** »

Le mandataire en second poursuivra la mission confiée au mandataire en premier dans l'éventualité où le mandat confié à ce dernier devait avoir pris fin, soit par son décès (ce qui sera démontré par un acte de décès), soit par son incapacité (ce qui sera démontré par le jugement *ad hoc*), soit par un acte volontaire de renonciation temporaire ou définitif à la mission (le transfert de compétences sera alors constaté dans un simple écrit signé par le mandataire en premier, même par scan), soit en cas d'inaptitude (ce qui sera démontré par un certificat médical circonstancié).

A. Entrée en vigueur et durée du mandat

Le présent mandat prendra effet dès ce jour. Bien que le présent mandat tienne lieu de mesure de protection extra-judiciaire, en l'espèce afin de pourvoir à la gestion de la personne et du patrimoine du mandant dans l'éventualité où il ne serait plus en mesure de défendre lui-même à l'avenir, ses intérêts de nature patrimoniale de manière autonome, le comparant convient **que le présent mandat pourra être exercé à dater de ce jour** et que le mandataire pourra, à dater de ce jour, exercer la gestion du patrimoine du mandant et effectuer en son nom et pour son compte les actes juridiques énoncés ci-après de même que veiller sur sa personne. Le mandat entre donc immédiatement en vigueur et le mandataire peut intervenir immédiatement au nom et pour le compte du mandant, sans qu'il soit besoin de constater que le mandant n'est plus capable de gérer lui-même son patrimoine en raison de son état de santé.



Le mandataire s'engage, tant que le mandant est capable d'exercer sa volonté, à l'informer préalablement de tout acte juridique qu'il envisage de poser et qui n'est pas un acte de gestion ordinaire ou journalière. Cette obligation dans le chef du mandataire prendra fin lorsque le mandataire estimera que le mandant ne dispose plus d'une capacité de compréhension et d'une capacité d'exercer sa volonté suffisantes. Cet état sera apprécié de manière discrétionnaire par le mandataire, sans qu'il ait à fournir quelque justification que ce soit à l'égard de qui que ce soit à ce sujet. A l'égard de tiers et des notaires instrumentants, le mandataire n'aura pas à fournir la moindre preuve que les exigences susmentionnées d'entrée en vigueur sont dorénavant remplies. L'intervention du mandataire sur la base du présent mandat qui a été enregistré au registre central constitue intrinsèquement la preuve suffisante que toutes les obligations ont été remplies.

Le présent mandat est conclu pour une durée indéterminée.

B. Loi applicable

Le présent mandat est soumis au droit belge.

C. Mission et pouvoirs du mandataire

a. Concernant les biens

Le mandataire s'engage à se charger au mieux de ses possibilités de la gestion des biens du mandant. Dans le cadre de la mission qui lui a été confiée, le mandataire peut effectuer tous actes d'administration et de disposition, et entre autres les actes suivants :

Actes d'administration

1. Pensions et autres indemnités : percevoir et donner valablement quittance de tous les paiements de pensions à verser par des organismes publics et privés, ainsi que les paiements de rente, d'indemnités de la mutuelle et de l'INAMI et à verser par les compagnies d'assurance ; convenir avec tous les organismes publics et privés le lieu, le délai et le mode de paiement des pensions, rentes et autres indemnités.
2. Perception de capitaux et de revenus : percevoir les loyers, fermages, rentes, intérêts de capitaux, dividendes et autres revenus, et percevoir des capitaux ou des remboursements de rentes, les capitaux à payer par les compagnies d'assurances et toutes les sommes appartenant au mandant ou qui lui reviendraient ultérieurement, à quelque titre que ce soit, et en donner valablement quittance.
3. Opérations bancaires : faire ouvrir tous comptes, y effectuer tous dépôts, retirer de toutes banques, administrations, sociétés et particuliers, toutes sommes, valeurs et biens de toute nature, clôturer des comptes et liquider leur import; signer tous les virements, ordres de paiement et chèques au départ de tous les comptes du mandant; prendre des coffres en location, procéder à l'ouverture des coffres tenus en location, en retirer le contenu, renoncer à toute location ; le tout tant auprès d'organismes établis en Belgique qu'à l'étranger.
4. Gestion de titres et valeurs : déterminer un profil d'investisseur pour le mandant, exécuter toutes les ventes, les emplois et/ou arbitrages, conclure des contrats de gestion discrétionnaire ou de gestion conseil, augmenter ou diminuer l'importance du portefeuille et investir les fonds libérés de toutes façons et dans tous biens ou produits.
5. Mandats postaux, titre à ordre et messagerie : toucher tous mandats postaux, chèques, assignations, lettres de change et billets à ordre, ou les endosser ; retirer de la poste, messageries et transporteurs ou recevoir toutes lettres et colis, chargés ou non, recommandés ou assurés, le tout à l'adresse ou à l'ordre du mandant ou des défunts dans les successions desquels il serait intéressé.

6. **Locations** : conclure, renouveler, prolonger des contrats de location ou y mettre fin anticipativement et les rompre, aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera opportunes ; établir et vérifier l'état des biens loués, signer tout état des lieux d'entrée ou de sortie, nommer tout expert à cet effet ; faire réaliser toutes les réparations et rénovations, faire établir tous les devis à cette fin et lancer les adjudications ; obliger les locataires et fermiers à faire procéder à toutes les réparations qui leur incombent, donner et accepter tous les renoms. Consigner ou faire débloquer toutes garanties locatives.
7. **Impôts** : en toutes matières fiscales, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, enregistrer des donations déjà réalisées qui pourraient encore être soumises à des droits de succession dans le chef des donataires si le mandant devait décéder, requérir un Notaire de déposer tout acte de donation au rang de ses minutes de manière à procéder à son enregistrement, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements, utiliser toutes les voies de recours et transiger.
8. **Paiement de dettes** : payer toutes sommes dues ou à devoir par le mandant, en principal, intérêts et accessoires.
9. **Décomptes** : accepter, approuver ou refuser toutes factures et tous les décomptes, demander leur correction, recevoir des soldes positifs à clôturer et apurer des découverts, accepter des titres, des fonds, recevoir ou payer des créances, en toutes matières.
10. **Litiges et procédures judiciaires** : en cas de contestation et chaque fois qu'il y a lieu d'ester en justice, citer et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation ; désigner tous avocats et experts ; déposer toutes requêtes en justice et s'y opposer ; faire mettre à exécution, tous jugements et arrêts ; accorder des termes et délais ; pratiquer toutes saisies ; signer toutes transactions.
11. **Assemblées et pouvoir de gestion** : assister à toutes assemblées de sociétés, réunions d'associés, d'actionnaires et d'obligataires, et de copropriétaires ; prendre part aux délibérations et arrangements, voter et nommer tous administrateurs, commissaires, liquidateurs, gérants ou tous autres mandataires ; accepter ces mandats.

Actes de disposition

12. **Ventes** : vendre tous biens mobiliers et/ou immobiliers qui font ou feront partie, en totalité ou en partie, du patrimoine du mandant, et ce, de gré à gré, via biddit ou par voie judiciaire, dans les formes, pour le prix et aux charges et conditions que le mandataire jugera opportuns, avec une éventuelle conversion de l'usufruit dont bénéficie le mandant. A cette fin, toutes les conditions de vente peuvent être établies, afin de fixer le mode et le moment de l'entrée en jouissance, d'établir et de demander les documents légalement requis pour une vente, de conclure ou de transférer tous contrats à cette fin ; accorder un sursis de paiement, recevoir le prix et en délivrer due quittance, accorder contre paiement ou non la mainlevée d'une hypothèque qui est prévue pour le paiement du prix d'achat ou en dispenser préalablement, en ce compris la renonciation à toute action en annulation de la vente. Le prix de vente doit être placé par le mandataire au nom du mandant.
13. **Achats** : acquérir des biens meubles ou 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.



14. Sûretés : 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.

15. Sociétés : constituer en qualité de fondateur et autres toute société, civile ou commerciale, dotée de la personnalité juridique ou non, de droit belge ou étranger, tout trust, fiducie, fondation ou personnes morales assimilées ; remplir les formalités en vue d'obtenir un numéro d'entreprise et une attestation bancaire ; procéder à l'inscription au registre UBO et à toute mise à jour relativement à ce registre, souscrire au capital social, libérer les apports ; procéder à tout apport à titre gratuit ; participer aux assemblées générales et y voter sur tous les points mis à l'ordre du jour (en ce compris voter toute réduction ou augmentation de capital de la société, voter toute vente d'actifs ou acquisition d'actifs par la société, voter toute distribution de dividendes, ...) ; convoquer toute assemblée générale extraordinaire si l'intérêt du mandant l'exige ; signer tout procès-verbal d'assemblée générale et tout document bancaire relatif aux décisions prises.
16. Successions et legs: accepter purement et simplement, accepter sous bénéfice d'inventaire, renoncer (à) toutes successions ouvertes ou qui reviendraient ultérieurement, en tout ou en partie, au mandant ; faire procéder à l'apposition ou à la levée de scellés ; faire établir tous inventaires ou en dispenser ; prendre connaissance de tous testaments et codicilles; en consentir ou contester l'exécution; procéder ou refuser à la délivrance de tous legs ; accepter ou refuser tous legs ; exercer toutes les possibilités de choix dont dispose le mandant du chef des dispositions de dernières volontés ; demander la délivrance de tous legs ; déposer et signer toutes déclarations de succession, de clôture, d'accroissement ou de réversion en pleine propriété ou en usufruit ; accepter ou refuser tous dons ; effectuer toutes les déclarations requises relatives auxdits actes.
17. Donations : accepter toute donation, tant de biens meubles que de biens immeubles, sous toutes formes valables en droit et en accepter les modalités; accepter toute charge de quelque nature qu'elle soit, mais uniquement à la condition qu'elle soit raisonnable par rapport aux biens reçus et qu'elle puisse être aisément assumée par le mandant.

Le mandant donne mandat au mandataire (désigné ci-après au point *Opposition d'intérêts*) de le représenter afin de consentir à des donations mobilières ou immobilières dans le respect des principes suivants :

- les donations seront réalisées en faveur *des descendants successibles du mandant et en faveur de Monsieur Rayan van der Belen (neveu du mandant), Madame Noémie van der Belen (demi-soeur du mandant), Madame Pauline van der Belen (demi-soeur du mandant), Martin van der Belen (frère du mandant), Etienne van der Belen (frère du mandant) et Sam Louwyck ;*
- les donations seront réalisées *en avancement d'hoirie;*
- les donations ne pourront être réalisées qu'en la forme notariée ;
- les donations devront prévoir, sauf si cette condition n'est pas adéquate, une réserve d'usufruit viager en faveur du mandant ;

- lorsque les donations porteront sur des avoirs bancaires ou financiers, elles devront prévoir une charge optionnelle de rente annuelle de minimum cinq pourcents (5%), avec paiement de la rente par prélèvement sur les biens donnés ;
- les donations seront assorties d'une clause optionnelle de retour conventionnel en cas de prédécès d'un des donataires, même avec une postérité, sur sa part, et avec interdiction d'apport à toute communauté matrimoniale par les donataires ;
- si l'un des donataires venait à décéder avant le mandat et si la clause de retour conventionnel devait jouer, le mandataire pourra procéder à une nouvelle donation en faveur des descendants du donataire prédécédé ou, à défaut de descendant(s), au(x) donataire(s) survivant(s), selon les mêmes modalités que la donation résolue ;
- la gestion des biens donnés appartiendra au mandant ;
- les droits de donation seront supportés par le mandant ainsi que les taxes, frais et honoraires relatifs à cette donation. Le mandataire pourra à cet effet procéder au versement de ces montants par un des comptes bancaires du mandant. Si des ventes de titres sont nécessaires pour effectuer ce versement, le mandataire a le droit de donner l'ordre de les effectuer.

Le mandataire a le pouvoir de requérir que les biens à donner par le mandant soient individualisés si cela s'avérait nécessaire ou adéquat pour réaliser les donations concernées.

18. **Partages** : intervenir au nom et pour le compte du mandant lors de la liquidation et du partage de tous biens mobiliers ou immobiliers pour lesquels le mandant est copartageant que ce soit dans le cadre d'une succession, de la liquidation de son régime matrimonial ou de toute autre indivision et ce, quelle que soit la nature des droits du mandant (pleine propriété, usufruit ou nue-propriété) ; former les masses ; effectuer tous les prélèvements ou les accepter ; constituer les lots, les attribuer à l'amiable ou par tirage au sort ; effectuer et accepter toutes les délivrances ; fixer toutes les soultes ou récompenses et les recevoir ou les payer ; conclure tous règlements, accords et transactions avec tous les copartageants et tiers.
19. **Assurances** : souscrire tous types de contrats d'assurance au nom du mandant ou pour son compte et payer les primes y relatives ; en matière d'assurance-vie, exercer tous droits y attachés, tels le droit au rachat, le droit à la réduction, le droit de désigner les bénéficiaires et ce, dans les conditions exprimées au point « donations » ci-dessus.
20. **Pactes successoraux** : conclure des pactes successoraux, tant qu'ils ne constituent pas dans le chef du mandant une renonciation à des droits dans une succession future.
21. **Conversion d'usufruit** : procéder à la conversion de l'usufruit dont bénéficie le mandant sur un ou sur plusieurs biens, de manière amiable ou par voie judiciaire, en fixant les modalités que le mandataire jugera opportunes.
22. **Contrats** : signer tous contrats tels que travaux ou autres,...

b. Concernant la personne

Le mandant donne pouvoir au mandataire à la personne :

- En cas de maladie ou d'accident corporel, prendre toutes mesures pour assurer au mandant les soins nécessaires, le cas échéant sur la base de souhaits exprimés par le mandant ; accéder au domicile et à toute résidence du mandant ; y prendre toute mesure nécessaire ou utile de sauvegarde ; en autoriser l'accès mais également en interdire l'accès à toute personne désignée, sous la responsabilité du mandataire.



- Au cas où, par nécessité ou par prudence, il conviendrait que le mandant cesse de vivre seul : rechercher pour le mandant du personnel de maison ; si cette solution n'est pas envisageable, rechercher une maison de retraite correspondant à ses aspirations et ses possibilités financières, appréciées par le mandataire ; conclure et signer avec l'établissement retenu toutes conventions d'hébergement ; traiter avec l'établissement de toutes questions touchant à l'exécution de cette convention.
- l'exercice de droits relatifs à la protection de la vie privée, en ce compris le traitement de données personnelles, et la signature ou l'authentification à l'aide de la carte d'identité électronique.

Le mandant désigne le même mandataire, conformément à l'article 14, § 1 de la loi du 22 août 2002 relative au droit du patient pour exercer en son nom et pour son compte les droits qui lui sont reconnus en vertu de ladite loi; le mandant confère dès lors au mandataire le pouvoir de se substituer à lui-même dans l'exercice de tous les droits qui lui sont reconnus par ladite loi, pour autant et aussi longtemps que le mandant ne sera pas en mesure de les exercer lui-même. Le mandataire déclare accepter ce mandat.

Concernant la délégation des droits du patient, le mandant déclare avoir été éclairé sur le droit qui lui est reconnu de modifier ou de supprimer à tout moment ce mandat, par un écrit daté et signé, même sous seing privé, et savoir que dans l'hypothèse où il perdrait la possibilité de s'exprimer lui-même, le mandataire présentement désigné représentera valablement la volonté exprimée par lui.

c. Concernant les biens et la personne

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions ; et généralement, faire tout ce qu'il jugera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat.

D. Conditions du mandat

- Les fonds et biens du mandant sont entièrement et nettement séparés du patrimoine personnel du mandataire, sauf si le mandataire est le conjoint. Les avoirs bancaires et les comptes-titres sont déposés au nom du mandant auprès des organismes financiers agréés par les pouvoirs publics.
- Le mandataire a la faculté de se faire substituer pour des opérations spécifiques (*même pour des donations à réaliser ; dans ce dernier cas, uniquement au profit des personnes indiquées ci-après comme mandataires ad hoc*). Il répondra de la ou des personnes qui lui auraient été substituées.
- Le mandat sera gratuit. Le mandataire sera indemnisé pour les acomptes et les frais qu'il aura engagés dans le cadre de l'exécution de sa mission, sur base de justificatifs pour les montants supérieurs à cinquante euros (50,00 €); il est autorisé à prélever ces montants directement des comptes du mandant. Un mandataire professionnel sera rémunéré selon le tarif-horaire habituellement fixé avec le mandant.

E. Principes de gestion

Dans l'exercice du mandat, le mandataire devra respecter les principes suivants :

- Il agira toujours de bonne foi dans l'intérêt du mandant.
- Il veillera à éviter les conflits d'intérêts.
- Dans l'accomplissement de sa mission, il informera et se concertera régulièrement avec le mandant et lui rendra compte, s'il n'est pas le conjoint, tous les 3 mois.

Si le mandataire en second devait exercer son mandat, il devra remettre tous les 3 mois au mandant, un compte-rendu écrit des actes ou actions réalisés durant les mois écoulés afin de

s'assurer que la gestion des biens du mandant est réalisée conformément aux souhaits qu'il a exprimés.

F. Fin du mandat

Le mandat prendra fin dans les cas suivants :

1° à la suite de la notification de la renonciation du mandataire au mandat;

2° à la suite de la notification de la révocation du mandat par le mandant;

3° à la suite du décès ou au placement sous protection judiciaire, conformément à l'article 492/1 du Code civil, soit de tous les mandataires soit du mandant (sauf si le juge de paix ordonne la poursuite totale ou partielle du mandat);

4° à la suite d'une décision du juge de paix de mettre fin en tout ou partie au présent mandat en application de l'article 490/2, § 2 ou de l'article 490/1, § 2, alinéa 3 du Code civil.

G. Opposition d'intérêts

Lorsque dans l'exercice du mandat, les intérêts du ou d'un mandataire seront en opposition avec ceux du mandant, la fonction de mandataire sera exercée par un mandataire en second ou un autre mandataire en second ou à défaut par un mandataire *ad hoc* désigné ci-après :

Monsieur **Etienne van der Belen**, prénommé

Ce dernier n'est pas présent mais a pris connaissance du présent mandat antérieurement aux présentes et a confirmé, par écrit du 3 juillet 2020, l'accepter.

H. Mandats antérieurs

Le mandant déclare qu'il n'a consenti aucun autre mandat de protection extrajudiciaire à ce jour.

I. Extinction

Le mandant peut mettre fin à tout moment et de manière unilatérale au présent mandat pour autant qu'il soit capable d'exercer sa volonté au moment de l'extinction et qu'aucune mesure de protection n'ait été prise à son encontre au sens de l'article 492/1 du Code civil.

Le mandant pourra également, et ce, aux mêmes conditions, modifier à tout moment les principes à observer par les mandataires dans l'exercice de leur mission.

Chaque mandataire peut, pour sa part, lui aussi mettre fin unilatéralement au mandat (ou à sa désignation en cas de pluralité de mandataires ou de désignation d'un mandataire en second).

Si le mandant ou un mandataire souhaite mettre fin unilatéralement au mandat, il est tenu de notifier sa décision par écrit à l'autre partie en respectant un préavis d'un mois. À la fin de ce mois, toutes les informations seront échangées entre parties et le nécessaire sera fait en vue de la remise des pièces et du transfert de comptes auprès d'institutions financières.

Le mandant et le mandataire notifieront leur décision de mettre fin au mandat par écrit au greffier ou au notaire visé à l'article 490, 5^{ème} alinéa du Code civil belge. Le greffier ou le notaire qui a été informé de la décision de mettre fin au mandat, en informera le greffier ou le notaire qui est intervenu pour l'enregistrement de la convention. Ce dernier mentionnera la modification sur l'acte original ou sur la copie.

J. Enregistrement

Les parties reconnaissent être informées du fait que le présent mandat ne pourra sortir ses pleins effets qu'une fois celui-ci enregistré au registre central tenu par la Fédération royale du notariat belge, conformément à l'article 490 du Code civil.

A cet égard, le mandant requiert présentement et expressément le notaire de procéder audit enregistrement dans le délai légal de quinze jours à compter de la demande.

II. DECLARATION DE PREFERENCE EN CAS DE PROTECTION JUDICIAIRE (art. 496 C. civ.)

Le comparant déclare vouloir voir désigner en qualité d'administrateur pour le cas où il serait mis sous un régime de protection judiciaire d'administration en qualité d'**administrateur à la**

personne et aux biens : son frère, Monsieur Martin van der Belen, mandataire en premier prénommé.

Le comparant souhaitant faire usage de la faculté prévue à l'article 496, alinéa premier, du Code civil, déclare vouloir voir désigner en qualité de **personne de confiance** pour le cas où il serait mis sous un régime de protection judiciaire d'administration : Monsieur Etienne van der Belen, mandataire en second prénommé.

La présente déclaration sera enregistrée dans les quinze jours dans le registre central de ces déclarations, conformément à l'article 496, alinéa 4, du Code civil.

III. DECLARATION DE DONATION (art. 499/7, §4C. civ. et art. 496 C. civ.)

Le comparant demande dans l'hypothèse où il serait sous un régime d'administration judiciaire et dans l'incapacité d'exprimer sa volonté, qu'un administrateur, le cas échéant nommé *ad hoc*, puisse le représenter afin de consentir à des donations mobilières et immobilières selon les termes, conditions et modalités exprimés au point « Donations » ci-dessus.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en son domicile susindiqué.

État civil

Le notaire certifie au vu de pièces officielles que les parties aux présentes sont connues à l'état civil tel qu'elles sont renseignées ci-devant.

Les parties déclarent :

- que leurs états civils et qualités, tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- ne pas être frappées d'incapacité, ne pas être pourvues d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarées en faillite;
- ne pas avoir introduit une requête en règlement collectif de dettes, ne pas avoir obtenu un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou une réorganisation judiciaire.

Droit d'écriture

Un droit d'écriture de cinquante euros est prélevé par le Notaire instrumentant.

Frais

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront supportés par le mandant.

DONT ACTE

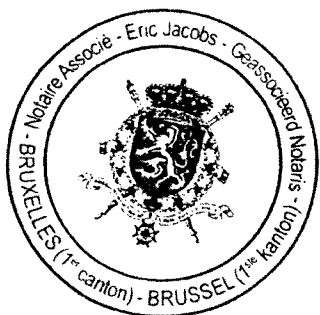
Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 29 juin 2020, soit moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, mais que ce délai leur a été suffisant pour en prendre utilement connaissance.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les modifications apportées au projet, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES.

POUR EXPEDITION CONFORME

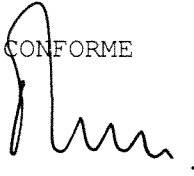
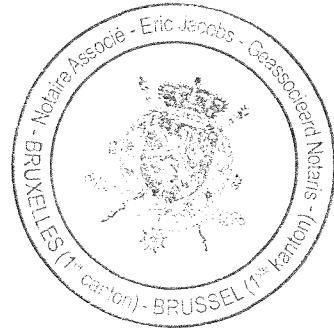


Pour l'acte avec n° de répertoire 2020/2251, passé le 3 juillet 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré huit rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 le 10 juillet 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 11180.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

POUR EXPEDITION CONFORME

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eric Jacobs', written over the text 'POUR EXPEDITION CONFORME'.

Pour l'acte avec n° de répertoire 2021/4856, passé le 8 novembre 2021

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré deux rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 le 16 novembre 2021
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 23307.
Droits perçus: zéro euro (€ 0,00).
Le receveur

Pour expédition conforme



Pour l'acte avec n° de répertoire 2021/1481, passé le 8 novembre 2021

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré seize rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 23 novembre 2021
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 30088.
Droits perçus: cent quarante-trois mille sept cent cinquante euros (€
143.750,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 5 le 22 novembre 2021
Réf. 51-T-22/11/2021-14024.
Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)