

## CONDITIONS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

# biddit



(2240688/JBB/HVA)

Le bien mis en vente : **Chaussée de Boondael 381 à Ixelles**

**Ces conditions de vente de gré à gré s'analysent comme formant un tout unique et indivisible avec l'offre que le candidat-acquéreur serait amené à émettre sur le bien présentement mis en vente. Toute offre formée sera donc réputée faite aux conditions reprises ci-après et le compromis de vente sera signé à des conditions identiques.**

Le vendeur propose à la vente le bien immobilier tel que décrit dans ce document aux conditions suivantes :

---

## ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA VENTE

---

### 1. Bien mis en vente

Le bien mis en vente :

#### **COMMUNE D'IXELLES – 5<sup>ème</sup> DIVISION**

Une maison à deux étages sise **Chaussée de Boondael, numéro 381**, où elle présente un développement de façade de six mètres, cadastrée suivant titre section C numéro 264 G/10, pour une contenance de un are, nonante centiares et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 264G10 P0000 pour une superficie d'un ares nonante centiares (1a 90ca).

**Revenu cadastral (global) non indexé** : mille cinq cent soixante-quatre euros (€ 1.564,00)

**Identifiant parcellaire** : section C numéro **264G10 P0000**

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- les biens mobiliers suivants : néant.
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) éventuellement présente dans le bien.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné ci-avant, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente

### 2. Prix du bien

Le prix souhaité par le vendeur est de **SEPT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 765.000,00)**, sous réserve d'acceptation par le vendeur. Les candidats-acquéreurs sont donc invités à remettre une offre en tenant compte de ce prix souhaité.

Le paiement du prix convenu s'effectuera comme suit :

- **À la signature du compromis** : L'acquéreur paie une somme équivalent à 10 % du prix convenu, sur le compte tiers du notaire désigné par lui. Cette somme restera [consignée](#) au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (ci-après « acte »), à titre de [garantie](#) (valant acompte le jour de la signature de l'acte).
- **À la signature de l'acte** : L'acquéreur paie le solde du prix.

### 3. **Frais liés à la vente**

A la signature de l'acte l'**acquéreur paiera** les frais suivants :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- les [débours](#) ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur obtient un crédit pour l'achat du bien, il paiera aussi les frais, liés au crédit et l'acte de crédit. L'acquéreur doit payer ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur [notaire.be](http://notaire.be).

**Le vendeur paie :**

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
  - Par exemple : négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
  - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul son notaire est autorisé à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

### 4. **Condition suspensive d'un financement**

Cette vente **peut** être conclue sous la [condition suspensive](#) d'obtenir un financement par l'acquéreur, si l'acquéreur en fait mention dans son offre. Cette condition suspensive sera aux conditions suivantes :

- d'un montant de maximum 80% du prix convenu au taux normal du marché ;
- dans un délai de maximum 4 semaines à partir de la signature du compromis.

L'acquéreur met tout en œuvre pour obtenir ce financement.

Si l'acquéreur n'obtient pas ce financement dans le délai fixé, **la vente sera alors considérée comme inexistante** et :

- l'acquéreur récupère la [garantie](#) éventuellement payée.
- l'acquéreur rembourse au vendeur les frais de rédaction du compromis qui sont dus au notaire qui l'a rédigé. Les frais de rédaction du compromis s'élèvent à 550,00 EUR (hors tva). Ils sont déduits de l'éventuelle [garantie](#).

Si l'acquéreur ne signale pas le refus du financement par mail dans le délai fixé, la [condition suspensive](#) sera considérée comme réalisée. Cela veut dire que la vente se poursuivra aux conditions prévues dans le compromis.

#### **5. Acte authentique de vente**

L'acte sera signé **au plus tard dans les 4 mois** de la signature du compromis de vente.

Les candidats-acquéreurs sont informés qu'ils peuvent choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

#### **6. Négociation de la vente – Mission du notaire.**

Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission du notaire instrumentant ne s'étend pas à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique (cfr. ci-dessus), le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

---

## CONDITIONS DE LA VENTE

---

#### **7. Revenu cadastral**

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de mille cinq cent soixante-quatre euros (€ 1.564,00).  
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de procédure de révision en cours.

#### **8. Situation hypothécaire**

Le vendeur garantit le bien sera vendu sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûreté (gage, réserve de propriété ou [hypothèque](#)).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

#### **9. Propriété**

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien vendu le jour de **la signature de l'acte**.

#### **10. Occupation – jouissance**

### **Le bien vendu est libre.**

Le vendeur s'engage à, au plus tard au moment de la signature de l'acte :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés (télécommandes, code de l'alarme, etc.) ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

L'acquéreur aura la [jouissance](#) du bien vendu par la prise de possession réelle du bien. Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la remise des clés et/télécommandes du bien pour le jour de l'acte authentique de vente au plus tard.

Le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en personne prudente et raisonnable jusqu'à l'entrée en jouissance de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

### **11. Risques – assurances**

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte. Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien vendu. Si l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

### **12. Relevé des index**

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur, l'acquéreur et le vendeur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

### **13. Contributions – taxes**

#### **Le précompte immobilier**

Le vendeur reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité. L'acquéreur versera au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée forfaitairement à partir de son entrée en [jouissance](#) pour l'année en cours.

Cette quote-part sera réglée au moment de la signature de l'acte.

Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

### **14. Etat du bien**

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état au jour de la signature du compromis**.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire au plus tard dans le mois de la signature du compromis ; le vendeur a l'obligation de donner accès à l'immeuble pour l'établir.

#### 14.1. *Vices*

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur, ni pour les [vices apparents](#), ni pour les [vices non-apparents](#) sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#), notamment de mэрule ou d'amiante.



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

Cependant, si le vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les [vices non-apparents](#) (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il devra avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des [vices non-apparents](#) contre le vendeur.

#### 14.2. *Responsabilité décennale*

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprendra tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### 15. **Servitudes – Mitoyennetés**

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#) ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :

« Il est fait ici observer que dans l'acte reçu par Maître Taymans, Notaire soussigné, en date du vingt-sept mars mil neuf cent vingt-quatre, susrappelé, il a été stipulé ce qui suit :

*« La demoiselle venderesse fait observer que l'acte reçu par le notaire Taymans, le trente juillet mil neuf cent vingt-sept prérappelé, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :*

*« L'acquéreur s'engage à érgier dans le délai maximum d'un an à partir de ce jour et sur tout le développement de façade d'un des lots, une maison d'habitation à un étage au moins et sur le lot restant, Monsieur L[...] S[...] s'engage à construire endeéans les trois ans une autre maison d'habitation.*

*L'acquéreur remboursera sur la base forfaitaire de cent francs par mètre courant de façade la dépense faite antérieurement par le vendeur du chef de clôture, bordure et trottoir.*

*Sur les terrains présentement vendus de même que dans les constructions qui y seront érigées, il ne pourra être exercé aucun commerce, industrie, négoce classé la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes nécessitant une enquête de commodo ou incommodo.*

*L'acquéreur soumettra les plans de la façade à l'approbation du vendeur.*

*Les terrains vendus ne pourront en aucun cas être exploités comme carrière ou sablière, le déblaiement du terrain devra être effectué avec rampe vers le fond de quatre centimètres par mètre.*

*L'acquéreur devra subir le recul de deux mètres décrété le long de la voie publique.*

*Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu au vendeur, l'acquéreur se clôturera au moyen de murs de construction et dimensions légale et ce sur sol mitoyen, l'acquéreur ne pourra réclamer au vendeur le paiement d'aucune mitoyenneté, il aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrain.*

*Tout difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention du vendeur ni recours contre lui.*

*Faut par l'acquéreur d'avoir mis sous toit la construction dans le délai d'un an, il sera passible envers le vendeur d'une indemnité annuelle égale à six pour cent du prix d'acquisition du terrain et ce jusqu'à sa mise sous toit.*

*L'acquéreur devra se conformer aux règlements et prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égouts et embranchements d'égouts, pavages et autres et à se pourvoir à ses frais, risques et périls de toutes autorisations, le tout sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.*

*L'acquéreur aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef. »*

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore. Le vendeur décline également toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

#### **16. Superficie du bien**

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

#### **17. Panneaux/Enseignes**

Le vendeur déclare qu'aucun **panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

#### **18. Panneaux photovoltaïques**

Pas d'application

## **19. Sanctions en cas de non-respect des engagements**

### **Exécution forcée ou résolution**

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre peut lui envoyer une [mise en demeure](#) par exploit d'huissier ou lettre recommandée, dans laquelle il peut demander d'exécuter son obligation.

Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il a fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la [résolution de la vente](#) de la vente entraîne des conséquences fiscales. Seule une résolution amiable enregistrée ou judiciaire de la vente permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais (extra)judiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

### **Intérêts de retard**

Si **l'acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, [de plein droit](#) et sans mise en demeure.

Si **à cause du vendeur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus par le **vendeur** à l'acquéreur, [de plein droit](#) et sans [mise en demeure](#).

Dans ces deux hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux de **6% l'an**, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

---

## **INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

---

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

### **20. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**

Les signataires sont informés de l'importance du [DIU](#) qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

## **21. Contrôle de l'installation électrique**

### En ce qui concerne le rez-de-chaussée

Dans le procès-verbal du 31/10/2024 (copie remise à l'acquéreur), la société Certinergie a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme](#).

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas [unifilaires](#) et de [position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre [l'installation électrique conforme](#) dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

Suivant les informations fournies, il n'a plus été exécuté de travaux à l'installation électrique depuis l'obtention du procès-verbal de conformité.

### En ce qui concerne le 1<sup>er</sup> étage

Dans le procès-verbal du 13 décembre 2019, la société ACEG a constaté que [l'installation électrique est conforme](#).

### En ce qui concerne le 2<sup>ème</sup> étage

Dans le procès-verbal du 31/10/2024 (copie remise à l'acquéreur), la société Certinergie a constaté que [l'installation électrique n'est pas conforme](#).

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal avec les plans ainsi que les schémas [unifilaires](#) et de [position](#) (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur aura l'obligation de rendre [l'installation électrique conforme](#) dans le délai précisé dans le procès-verbal, ainsi qu'avant mise en service après modification ou extension importante à l'installation avant cette date butoir.

Suivant les informations fournies, il n'a plus été exécuté de travaux à l'installation électrique depuis l'obtention du procès-verbal de conformité.

## **Citerne à mazout - chauffage**

Le vendeur déclare qu'il se trouve dans le bien vendu **une citerne à mazout aérienne d'une capacité inférieure à 3.000 litres** qui n'est plus utilisée.

## **22. Performance énergétique du bâtiment (PEB)**

### En ce qui concerne le rez-de-chaussée

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20241112-000695509-01-8, valide jusqu'au 12/11/2034 a été établi par l'expert Alessandro Porotto, en date du 12/11/2024.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : G
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 506

### En ce qui concerne le premier étage

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20180116-0000519676-01-3, valide jusqu'au 16 janvier 2028 a été établi par l'expert Luc Op De Beeck, en date du 16 janvier 2018.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : E-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 273

### En ce qui concerne le deuxième étage

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20241112-0000695510-01-6, valide jusqu'au 12/11/2034 a été établi par l'expert Alessandro Porotto, en date du 12/11/2024.

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : E-
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 263

Le vendeur déclare que Bruxelles Environnement ne lui a pas notifié la fin de leur validité ou leur révocation.

Pour plus d'information [Certificat PEB Région Bruxelles-Capitale](#)



Le notaire rédacteur des présentes conditions de vente informe les candidats-acquéreurs qu'ils auront, le cas échéant, l'obligation d'effectuer les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique du bien vendu afin que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

1°) 275 kWh/m<sup>2</sup> par an au plus tard en 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;

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

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m<sup>2</sup> par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

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

### **23. Informations sur la situation urbanistiques**

#### ***23.1. Généralités***

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu. Dans leur propre intérêt, les candidats-acquéreurs sont informés de la possibilité de recueillir eux-mêmes tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, [Brugis](#), etc.)

Les candidats-acquéreurs sont avertis que certains actes et travaux (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu **un permis d'urbanisme**.



Ce sont les actes et travaux visés à l'article [98, § 1<sup>er</sup>, du CoBAT](#).

Le vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ces actes et travaux.

#### ***23.2. Descriptif sommaire***

Dans le cadre de la demande de renseignements urbanistiques, le vendeur a établi un descriptif sommaire du bien vendu tel qu'il existe dans les faits.

#### ***23.3. Situation existante***

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu **sont conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Le vendeur déclare en outre que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est de fait actuellement affecté à usage de **maison de rapport (3 logements)** tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard à l'exception du rez-de-chaussée dont l'affectation de droit est « commerce » (magasin à l'avant avec locaux accessoires à l'arrière) ;

**À ce sujet, l'attention des candidats-acquéreurs est spécialement attirée sur les observations complémentaires faites par la commune dans le courrier reproduit ci-après et en particulier concernant :**

- **la création d'un logement au rez-de-chaussée à la place d'un commerce ;**
- **la construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière.**

**Il en ressort que des infractions urbanistiques existent, lesquelles devront être régularisées par l'acquéreur, à ses frais et dans les délais mentionnés par la commune, sans que ne puissent être engagées ni la responsabilité des vendeurs, ni celle des notaires.**

**Le vendeur ne prend pas d'engagement quant à la possibilité de faire effectivement régulariser lesdites infractions.**

**L'acquéreur est parfaitement informé des infractions urbanistiques grevant le bien et il en fera son affaire personnelle.**

**Dûment informé sur les conséquences civiles et pénales des infractions urbanistiques, et sur le fait que le maintien d'une infraction est constitutif d'une infraction urbanistique en soi, et est imprescriptible, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation urbanistique du bien, à ses frais et sous sa responsabilité, et sans aucun recours contre le vendeur ni le notaire. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.**

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

#### *23.4. Demande de renseignements urbanistiques*

La lettre adressée par la Commune d'Ixelles, le 28 juin 2024, stipule littéralement ce qui suit :

*« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **07/06/2024** concernant le bien sis **Chaussée de Boondael 381** cadastré 21445CO264/00G010 , 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.*

*Sans préjuger de l'usage licite du bien, votre demande (sur base de votre descriptif) concerne un **bâtiment composé d'un logement au rez-de-chaussée, d'un logement au 1er étage, d'un logement au 2e étage et de mansarde au 3e étage***

*Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont*

la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, 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](mailto: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.

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

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

· Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones d'habitation.

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

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

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes :

<http://www.ixelles.be/site/769-Plans-et-prescriptions-de-lotissements>

et

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

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

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

· Les prescriptions du PRAS précité

· Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casbairisnet.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 PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions.

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

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

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

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

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

· Le bien se situe dans le périmètre de préemption Ixelles - Petite Suisse, approuvé par arrêté du Gouvernement du 01/02/2024.

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

· Le bien **n'est pas** classé.

- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est **pas** repris à l'inventaire.
- 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 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

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

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

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

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

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 29.01.1883; 16.03.1885; 18.06.1890; 29.08.1892; 08.11.1907; 01.09.1913; 06.03.1914; 03.04.1914; 05.09.1930; 19.06.1931; 04.09.1931; 02.11.1937

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) précité.

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

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien se situe dans le contrat de quartier Petite Suisse se terminant le 29/02/2028.
- Le bien se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- 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](http://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 DIRL.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

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

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
1928/49-41/381 FS	construire une maison	Délivrer	16/03/1928

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée. Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmier automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

· Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges d'urbanisme. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.

· Ensuite, une fois entamée la mise en oeuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

**Environnement**

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

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

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

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

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

Permis de bâtir n°1928/49

Dénomination	Localisation	Nbre	Destination	Utilisation	Commentaire
Bâtiment principal	sous-sol				locaux communs (atelier et buanderie)
					locaux annexes (caves)
	rez-de-chaussée	1	Commerce		magasin à l'avant avec locaux accessoire à l'arrière
	1 <sup>er</sup> étage	1	Logement		/
	2 <sup>ème</sup> étage	1	Logement		/
	combles				Locaux annexes (4 chambres)

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'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

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

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

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

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

### **Observations complémentaires :**

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

Cependant, l'analyse succincte de votre demande à fait ressortir des discordances entre la situation de fait et la situation autorisée/de droit.

Nous attirons donc votre attention sur la situation de fait du bien telle que reprise dans le descriptif sommaire joint à la présente demande de renseignements urbanistiques :

- Création d'un logement au rez-de-chaussée à la place d'un commerce.
- Construction d'une véranda au rez-de-chaussée arrière.

La liste des irrégularités décrites ne peut être considérée comme exhaustive, dans le sens où la qualité et le degré de précision du descriptif et des plans annexés à la demande varient, que les documents définissant la situation historique du bien peuvent être fragmentaires et que de nouveaux éléments



· en cas de vente, par le(s) nouveau(x) propriétaire(s), dans un délai de 3 mois à partir de la date de l'acte de vente;

· faute de vente, par le(s) propriétaire(s) actuel(s), dans un délai de 6 mois à dater de la présente. Faute de quoi, le maintien d'infractions pourra faire l'objet d'un PV.

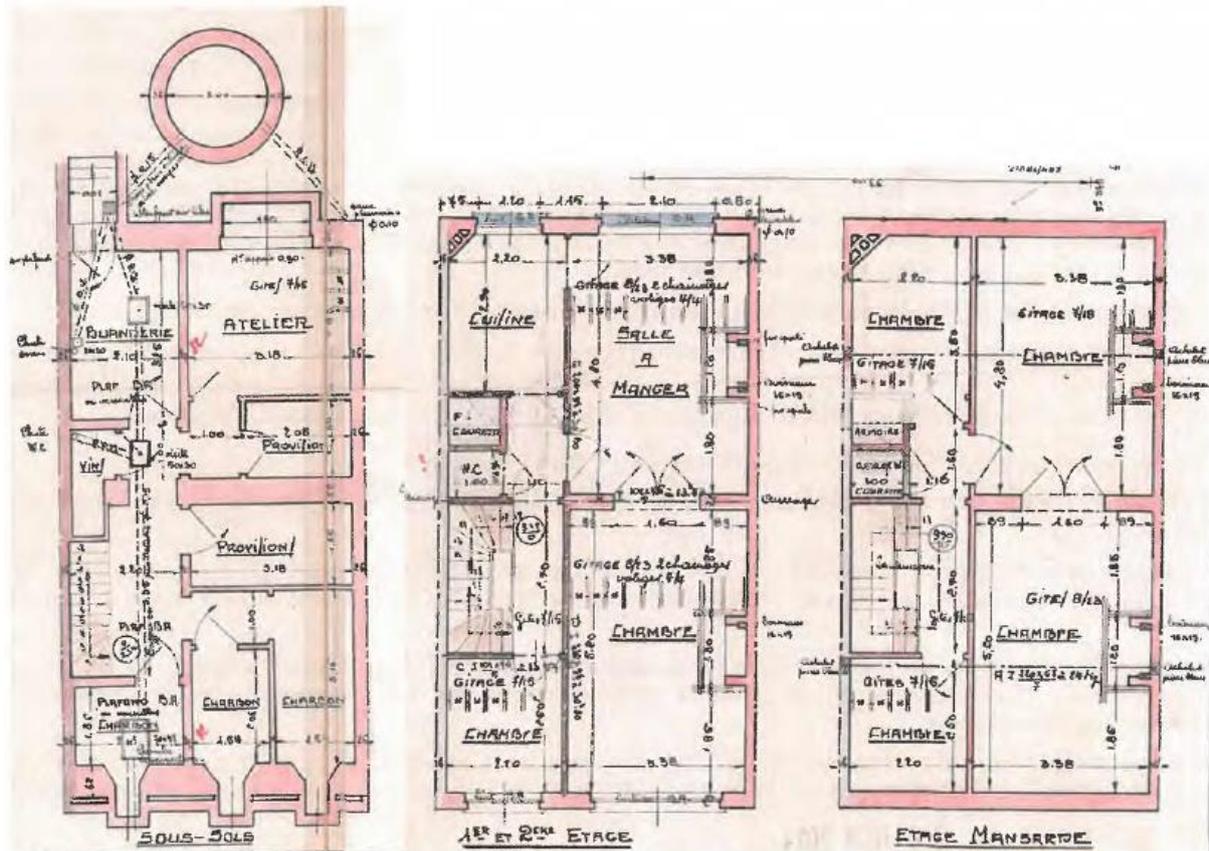
La cellule Contrôle de l'Urbanisme est accessible par email à l'adresse [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels) ou par téléphone au 02/515.67.88

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).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels). [...]

Pour votre parfaite information, veuillez trouver ci-dessous les plans de la situation autorisée pour le sous-sol et les étages.



»

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 (permis d'urbanisme de régularisation simplifié).

#### **24. Zones inondables**

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas en zone d'aléa d'inondation.

Plus d'informations, sur la [cartographie de Bruxelles-Environnement](#)

#### **25. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ;
- une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement ou une procédure d'inscription ou de classement ;  
Plus d'informations sur [Patrimoine Bruxelles](#)
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.  
Plus d'informations sur [CICC](#)

#### **26. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé**

Le vendeur certifie que l'administration communale ne lui a pas notifié que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

27. **Code bruxellois du logement** L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du [Code bruxellois du logement](#), lequel impose notamment des normes de sécurité, salubrité et d'équipement pour tous les logements loués.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas pourvu d'un **détecteur de fumée** dans les zones d'évacuation du logement. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée lorsque le bien est mis en location et que cette obligation deviendra générale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour tous les logements ;
- n'est pas frappé d'une **interdiction de location** ou d'une amende administrative pour non-respect des normes de sécurité, salubrité et d'équipement;
- 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 PV de constat de **logement inoccupé**.

#### **28. Droit de préemption – Droit de préférence**

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal ou conventionnel à l'**exception du droit de préemption relatif au périmètre « Petite Suisse »** établi par l'Arrêté de Gouvernement du 1<sup>er</sup> février 2024. La présente (mise en) vente sera notifiée par le notaire instrumentant conformément à l'article 266 du CoBAT.



#### **Condition suspensive**

La vente est faite sous la [condition suspensive](#) du non exercice des [droits de préemption](#) et de [préférence](#).

## **29. Permis d'environnement et gestion des sols**

### *29.1. Permis d'environnement*

Le vendeur déclare que le bien 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.

### *29.2. Gestion des sols pollués*

Les candidats-acquéreurs sont informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles-Environnement en date du 4 juillet 2024, qui mentionne ce qui suit : « *Catégorie : aucune. La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.* »

L'acquéreur recevra une copie des documents repris ci-dessus avant la signature du compromis.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de cette attestation du sol.

## **30. Primes**

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région ou de la Commune renseignées notamment sur le site suivant : [Primes "RENOLUTION"](#)

---

# FISCALITÉ

---

## **31. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)**

La vente sera entièrement réalisée sous le régime des [droits d'enregistrement](#).

### *31.1. Taxation sur les plus-values*

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

- des conditions de [taxation des plus-values](#) réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

### *31.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur*

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution d'une partie des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de l'acte d'achat du bien.

### *31.3. Abattement*

Tout candidat-acquéreur est informé des conditions d'obtention de l'abattement : **il est renvoyé à ce sujet aux formulaires repris aux deux pages annexées. Les candidats-acquéreurs sont invités à prendre contact préalablement avec un notaire afin de vérifier s'ils rentrent bien dans les conditions d'obtention de l'abattement.**



## Annexe 1\*ACQUEREUR : Octroi d'un abattement principal (Région de Bruxelles-Capitale)

Les **acquéreurs** acquièrent-ils le bien en tant que personne physique et en pleine propriété ?

OUI

Non : pas d'abattement possible

Le bien est-il actuellement une habitation ou un terrain sur lequel les acquéreurs ont l'intention de construire une habitation ?

OUI

Non : pas d'abattement possible

Le prix + charges de l'habitation est-il inférieur ou égal à 600.000 € ?  
Le prix + charges du terrain est-il inférieur ou égal à 300.000 € ?

OUI

Non : pas d'abattement possible

L'un des acquéreurs est-il déjà seul propriétaire d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)\* ?

NON

Oui : pas d'abattement possible

Les acquéreurs sont-ils déjà ensemble propriétaires de la totalité d'une habitation (en Belgique ou à l'étranger)\*\* ?

NON

Oui : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent-ils à installer leur résidence principale dans l'habitation acquise dans les 3 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ou, en cas d'abattement complémentaire, 5 ans de l'enregistrement de l'acte d'achat ?

OUI

Non : pas d'abattement possible

Tous les acquéreurs s'engagent à y rester domiciliés au moins 5 ans ininterrompus\*\* ?



OUI l'octroi d'un abattement est possible

Non : pas d'abattement possible

ATTENTION : Pour bénéficier de l'abattement, n'oubliez pas de renoncer aux réductions d'impôts régionales quand vous remplirez votre déclaration fiscale de l'année de l'enregistrement de l'acte.

→ Consultez votre notaire

\* Cette annexe est rédigée à titre informatif.

\* La revente de l'habitation dans les 2 ans de l'acquisition de l'habitation ou du terrain, permet toutefois de bénéficier de l'abattement sous forme de restitution. → Consultez votre notaire.

\*\* Ce délai commence à courir à partir de la date d'inscription dans les registres de la population ou au registre des étrangers.

## Annexe 2\* : Octroi d'un abattement complémentaire (Région de Bruxelles-Capitale)

Les acquéreurs peuvent-ils bénéficier de l'abattement principal ?\*\*

OUI  Non : pas d'abattement complémentaire possible

Le bien est-il un terrain à bâtir ?

NON  Oui : pas d'abattement complémentaire possible

La classe énergétique de l'immeuble indiquée dans le certificat PEB valide le plus récent à la date de la convention d'acquisition est une classe C, D, E, F ou G ?

OUI  Non : pas d'abattement complémentaire possible

Les acquéreurs s'engagent-ils à améliorer la performance énergétique de l'immeuble de minimum 2 classes énergétiques, et ce dans les 5 ans de l'enregistrement du document qui donne lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ?\*\*\*



OUI l'octroi d'un abattement complémentaire est possible

Non : pas d'abattement complémentaire possible

\* Cette annexe est rédigée à titre informatif.

\*\* L'abattement complémentaire peut également être obtenu par voie de restitution → Consultez votre notaire.

\*\*\* Ou dans les 5 ans de la date limite pour la présentation à l'enregistrement en cas de présentation tardive à cet effet.