

OFFRE FERME D'ACQUÉRIR UN BIEN IMMEUBLE

Le(s) soussigné(e)(s) :

Monsieur et/ou Madame :

.....
.....
.....

La personne morale

.....
.....

Valablement représentée par

.....
.....

Domicilié(e)(s) ou siège social

.....
.....

N° de téléphone/gsm/E-mail

.....
.....

Situation matrimoniale et régime

.....
.....

Assujetti TVA (si oui, indiquer le numéro de TVA)

.....
.....

Notaire choisi en cas de vente

.....
.....

Ci-après dénommé(e)(s) « l'Offrant », s'engageant solidairement et indivisiblement aux obligations des présentes,

Déclare prendre l'engagement ferme, définitif et irrévocable de se porter acquéreur du bien immeuble situé à :

Commune et code postal: 1180 Uccle

Adresse et n°: Avenue de la Gazelle - n°85

Description du bien:

COMMUNE D'UCCLE – quatrième division :

Dans un immeuble à appartement sis Avenue de la Gazelle, 83, cadastré selon titre section F partie du numéro 231/d/13, ayant une superficie selon mesurage de 28 ares 21 centiares et cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section F, numéro 0231F13P0001, pour la même superficie :

1. L'appartement A01, sis au rez-de-chaussée, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, deux water-closets, cuisine, salle de séjour, quatre chambres, deux salles de bains, l'usage exclusif des terrasses attenant à la chambre 2 et à la pièce de séjour et au sous-sol la cave numéro C03.

- En copropriété et indivision forcée :

Cinq cent huit/dix millièmes (508/10.000èmes) des parties communes générales.

Identifiant parcellaire : 0231F13P0013

Revenu cadastral non indexé : 2.331,00 euros

2. L'emplacement de parking P9 au niveau du sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

- En copropriété et indivision forcée :

° Dans les parties communes générales : cinquante-deux/dixmillièmes (52/10.000èmes) des parties communes générales.

° Dans les parties communes spéciales aux emplacements de parkings : un/dix-neuvième (1/19èmes) des parties communes spéciales.

Identifiant parcellaire : 0231F13P0026

Revenu cadastral non indexé : 84,00 euros

Certificat électrique: Oui, conforme (Numéro de rapport V1/19/70016255 émis le 22/03/2011).

Certificat PEB: Oui - Score D- / 210 [kWh/(m2.an)] (numéro : 20231121-0000662393-01-9 émis le 21/11/2023.)

Gestion de la Copropriété: La copropriété est administrée par une coopérative dénommée « Association des copropriétaires de l'immeuble GAZELLE », société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, dont le siège social est établi à l'adresse suivante : Avenue de la Gazelle 85 (boîte 10), 1180 Uccle. **Chaque acquéreur d'un lot au sein de l'immeuble devient automatiquement coopérateur, un statut particulier qui implique des droits et obligations spécifiques. Ces droits et obligations sont détaillés dans les statuts de la coopérative & conditions particulières de vente, documents transmis aux candidats acquéreurs dans le cadre de la présente mise en vente.** Pour toute question ou information complémentaire, les candidats peuvent également contacter le gestionnaire de copropriété, via l'adresse email suivante: gazelle1180@gmail.com. La gestion du fonctionnement de l'immeuble est confiée au syndic Cadillac Fiskobel - 02/840.03.63 - support@prosyndic.be.

EXPOSE PREALABLE

1. Le 8 octobre 1996, la Région de Bruxelles-Capitale, représentée par son Gouvernement, et l'association sans but lucratif « Fédération des Sociétés coopératives de Logement à Bruxelles », en abrégé « FESOCOLAB » ont signé une convention ayant pour but de favoriser la création d'associations de copropriétaires d'habitat moyen, dans des conditions déterminées.

Cette convention a fait l'objet d'avenants en date des 28 novembre 1996, 28 mai 1998, et 12 juillet 2000.

La dite convention prévoit notamment :

a) que ces associations seront constituées en société civile à forme de société coopérative, dans le respect de la loi sur la copropriété du 30 juin 1994 ;

b) que les coopératives de copropriétaires ainsi créées regrouperont en leur sein, à l'exclusion de tout autre membre, des personnes physiques qui répondent à certaines conditions de propriété, de revenus, ou autres.

c) que la société immobilière de service public qui aura adhéré par avenant à la convention pourra donner à bail emphytéotique aux coopératives de copropriétaires des biens immobiliers non construits, moyennant le paiement d'une redevance annuelle.

d) que la Région accorde à FESOCOLAB des subventions à charge pour celle-ci de les allouer aux membres des coopératives de copropriétaires sous forme d'avances récupérables, dans des conditions décrites dans la convention visée sub 1.

e) la clause suivante :

« Lorsqu'en fin de **bail emphytéotique**, la société immobilière de service public ne désire pas conclure de nouveau bail emphytéotique avec l'emphytéote dont le bail vient à échéance, elle est redevable à celui-ci d'une indemnité. Le montant de cette indemnité est fixé par un expert indépendant. Ce montant ne pourra en aucun cas être supérieur au montant réévalué de l'acquisition finale. »

2. Conformément à cette convention, et en vue de la réalisation de son objet, la société civile sous forme de société coopérative « Association des copropriétaires de l'immeuble Gazelle, sis à Uccle, avenue de la Gazelle », en abrégé « GAZELLE », a été constituée par acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS, prénommé, le 17 octobre 2003. Chaque acquéreur d'un lot au sein de l'immeuble devient automatiquement coopérateur, un statut particulier qui implique des droits et obligations spécifiques. Ces droits et obligations sont détaillés dans les statuts de la dite société dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

L'acquéreur reconnaît également avoir reçu copie des procès-verbaux des assemblées générales ordinaires de la société coopérative « GAZELLE » du 26 juin 2024 et 18 janvier 2025.

3. **Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS, prénommé, le 10 décembre 2003, la société coopérative de locataires à responsabilité limitée « COBRALO », étant actuellement la société coopérative – société immobilière de service public agréée par la société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale 2810 « ALLIANCE BRUXELLOISE COOPERATIVE », en abrégé « A.B.C. » (RPM 0642.551.259), a conféré à la société civile sous forme de société coopérative « Association des copropriétaires de l'immeuble « GAZELLE », un bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf (99) ans sur le terrain ci-après décrit et dont les quotités indivises relatives aux lots privatifs ci-après décrits ont été cédées au vendeur aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS, prénommé, le 31 mars 2004. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit bail emphytéotique antérieurement aux présentes.**

CECI EXPOSE :

Le vendeur déclare céder à l'acquéreur, qui accepte, tous les droits qu'il détient en raison du bail emphytéotique dont question ci-avant et à concurrence des quotités indivises qui seront attribuées à l'appartement, cave et emplacement de parking faisant l'objet de la vente, à titre de quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

En contrepartie de la cession de droits précitée, l'acquéreur paiera au tréfoncier, à la décharge du vendeur, une quote-part de la redevance totale due par ce dernier, telle qu'elle est fixée au point 2.1. des conditions du bail emphytéotique. Cette quote-part est appelée « redevance de base » et s'élève à +/- 150 par an. (à confirmer à la signature du compromis et acte).

Elle est soumise, par ailleurs, aux adaptations et modifications prévues dans le bail emphytéotique. Pour le surplus, toutes les conditions du bail emphytéotique restent applicables.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'USAGE ET A LA CESSION DU BIEN OBJET DE LA PRESENTE VENTE (reprise dans les statuts de la coopérative point 7)

Compte tenu des objectifs particuliers qui ont présidé à la création du lotissement dont fait partie le bien vendu et que l'acquéreur est tenu de respecter en raison des statuts de la société civile sous forme de société coopérative l'Association des copropriétaires du lotissement Gazelle, sis à Uccle, avenue de la Gazelle", l'acquéreur sera tenu d'exécuter les obligations suivantes, sauf dans les cas de force majeure définis ci-après.

7.1. Usage du bien.

Sauf cas de force majeure, l'acquéreur devra occuper le bien et y fixer son domicile principal dans les six mois de la réception provisoire. En conséquence, il s'interdit de donner en location le bien vendu, de le grever d'un droit réel d'usage ou d'habitation, et d'une façon générale d'en donner à un tiers la jouissance sous une forme ou sous une autre.

L'acquéreur pourra toutefois partager la jouissance du bien avec son conjoint, son cohabitant légal, son partenaire (en cas d'union libre stabilisée), ses ascendants, ses descendants ou ses frères et soeurs, pour autant que ces personnes forment avec lui un ménage commun.

A défaut pour l'acquéreur de respecter l'interdiction de concéder à un tiers un droit de jouissance, il sera redevable au vendeur d'une indemnité égale à une fois et demi la valeur locative du bien,

déterminée le cas échéant par expert désigné par le juge de paix du canton où est situé l'immeuble, pour toute la période d'occupation.

Seront notamment considérés comme cas de force majeure, selon les circonstances : l'obligation de séjourner durablement à l'étranger pour raisons professionnelles, l'hospitalisation de longue durée ou la nécessité d'un placement en maison de repos, la situation d'attente résultant de la liquidation d'une succession, dans le cas où le ou les propriétaires du bien l'auraient recueilli dans la succession d'un associé-coopérateur et seraient dans l'impossibilité de le mettre immédiatement en vente en raison d'un litige successoral, pour autant qu'ils diligentent les démarches nécessaires pour le résoudre amiablement ou judiciairement.

7.2. Vente du bien.

Pendant une période de dix ans suivant la date de l'acte authentique d'acquisition, la vente ne pourra s'effectuer qu'en cas de force majeure.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra offrir le bien par priorité à la société immobilière de service public (SISP) propriétaire du terrain. Celle-ci aura, pendant une durée de six mois à compter de la notification de l'offre, la faculté de l'acquérir pour un prix égal au prix d'acquisition, revalorisé selon les modalités fixées ci-après pour le calcul de la plus-value. La SISP dispose du droit de céder le bénéfice de cette offre de vente à toute personne de son choix.

A l'issue de ce délai de six mois, et pendant une durée supplémentaire de six mois (c'est-à-dire jusqu'à l'expiration d'un délai de un, an après la notification de l'offre), l'acquéreur ne pourra vendre le bien qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des statuts prémentionnés. Il ne pourra refuser l'offre d'acquérir qui lui serait notifiée par une personne physique remplissant les dites conditions.

A défaut de vente ou de notification d'une offre d'acquérir dans le délai et les conditions fixées ci-dessus, l'acquéreur sera libre de vente à toute personne de son choix.

7.3. Donation du bien.

La donation du bien est prohibée de façon absolue pendant les dix premières années de l'occupation. Au-delà de cette période, elle ne peut être effectuée qu'en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint ou d'un cohabitant légal, d'un partenaire (en cas d'union libre stabilisée), et pour autant que ces personnes remplissent les conditions prévues à l'article 10 des statuts prémentionnés.

La force majeure ne pourra jamais être invoquée.

7.4. Transmission à cause de mort.

La transmission du bien à cause de mort, qu'elle soit légale ou testamentaire, n'est soumise à aucune restriction lorsqu'elle a lieu en faveur de descendants, d'ascendants, de collatéraux, d'un conjoint, d'un cohabitant légal ou d'un partenaire (en cas d'union libre stabilisée). Dans les autres cas, elle ne sera possible qu'au profit de personnes physiques remplissant les conditions prévues à l'article 10 des statuts du vendeur. Si ces personnes ne remplissent pas ces conditions, elles devront mettre le bien en vente, dans les conditions prévues au point 7.2. ci-dessus.

7.5. Force majeure.

L'existence du cas de force majeure sera apprécié par le conseil de gérance de la société civile sous forme de société coopérative "Association des copropriétaires du lotissement Gazelle, sis à Uccle, avenue de la Gazelle", sous réserve du droit de l'acquéreur de contester le bien-fondé de sa décision devant le juge de paix du canton où est situé l'immeuble dans le mois de la notification, par recommandé, de cette décision.

7.6. Abandon de la plus-value.

Dans tous les cas de cession entre vifs à titre onéreux, la plus value réalisée par le cédant sera abandonnée à l'association des copropriétaires (étant la société Gazelle), conformément à l'article 10 de ses statuts.

Le montant de la plus-value visée à l'alinéa précédent est égal à la différence entre le prix de cession du bien et le prix pour lequel il a été acquis, ces prix étant établis comme suit :

a) le prix de cession du bien est le prix exprimé dans l'acte de cession ou, si elle lui est supérieure, la valeur vénale qui servira à la perception du droit d'enregistrement; ce prix ou cette valeur seront, le cas échéant, diminués des frais que le propriétaire du lot privatif justifiera avoir faits ou supportés en raison de la cession du bien;

b) le prix d'acquisition du bien est le prix pour lequel le bien a été acquis à titre onéreux par le propriétaire du lot privatif ou, s'il l'a acquis par donation, le prix auquel le donateur lui-même l'avait précédemment acquis; ce prix sera toutefois majoré des frais d'acquisition ou de mutation et des impenses qui, à défaut pour le propriétaire du lot privatif de faire la preuve de montants supérieurs, sont fixés à vingt-cinq pour cent du prix d'acquisition, le prix ainsi majoré étant en outre indexé sur la base de l'indice-santé, l'indice de base étant celui du mois de novembre deux mil trois et le nouvel indice étant celui du mois précédant la date de la cession.

L'article 10 des statuts de la société civile sous forme de société coopérative « GAZELLE », étant l'acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS, prénommé, le 17 octobre 2003, stipule littéralement ce qui suit :

« Article 10. - Sont associés :

A. pendant la réalisation de la première partie de l'objet social, les signataires du présent acte, ainsi que toutes les personnes qu'ils admettraient comme associé. Cette décision devra être prise à l'unanimité des signataires du présent acte, pour autant qu'ils soient encore associés. Le refus d'admission ne devra pas être motivé.

Les coopératives de copropriétaires regroupent en leur sein, à l'exclusion de tout autre membre, des personnes physiques qui, au moment de la passation de l'acte :

- ne possèdent pas, en pleine propriété ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel et dont le revenu cadastral est supérieur à sept cent quarante-quatre euros (eur 744,-).

- occupent un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale ou n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année de l'acquisition d'un revenu globalement imposable supérieur à quarante-quatre mille cent dix-huit euros (eur 44.118), majoré de quatre mille cent dix-huit euros (eur 4.118) pour la première personne à charge et de deux mille cinquante-neuf euros (eur 2.059) pour chaque personne supplémentaire à charge. Ces montants sont adaptés au premier janvier de chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, l'indice de départ étant celui de novembre mil neuf cent nonante-neuf. » L'acquéreur déclare remplir les conditions prévues par ledit article.

Les revenus indexés s'élèvent donc à 81.474,65 €. Le revenu cadastral indexé s'élève à 1.373,98€

L'attention de l'acquéreur est également attirée sur le paragraphe suivant mentionné dans lesdits statuts :

« Sauf cas de force majeure, l'acquéreur devra occuper le bien et y fixer son domicile principal dans les six mois de la réception provisoire.

En conséquence, il s'interdit de donner en location le bien vendu, de le grever d'un droit réel d'usage ou d'habitation, et d'une façon générale d'en donner à un tiers la jouissance sous une forme ou sous une autre.

L'acquéreur pourra toutefois partager la jouissance du bien avec son conjoint, son cohabitant légal, son partenaire (en cas d'union libre stabilisée), ses ascendants, ses descendants ou ses frères et sœurs, pour autant que ces personnes forment avec lui un ménage commun.

A défaut pour l'acquéreur de respecter l'interdiction de concéder à un tiers un droit de jouissance, il sera redevable au vendeur d'une indemnité égale à une fois et demi la valeur locative du bien, déterminée le cas échéant par expert désigné par le juge de paix du canton où est situé l'immeuble, pour toute la période d'occupation.

Seront notamment considérés comme cas de force majeure, selon les circonstances : l'obligation de séjourner durablement à l'étranger pour raisons professionnelles, l'hospitalisation de longue durée ou la nécessité d'un placement en maison de repos, la situation d'attente résultant de la liquidation d'une

succession, dans le cas où le ou les propriétaires du bien l'auraient recueilli dans la succession d'un associé-coopérateur et seraient dans l'impossibilité de le mettre immédiatement en vente en raison d'un litige successoral, pour autant qu'ils diligentent les démarches nécessaires pour le résoudre amiablement ou judiciairement. ».

L'acquéreur déclare respecter l'ensemble de ces conditions.

Renseignements urbanistiques -Point B/1 – Permis d'environnement (ref RU-1241-2025): *Le service Urbanisme de la commune d'Uccle, dans les renseignements urbanistiques délivrés en date du 16/04/2025, mentionne le point suivant :*

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

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

Le bien n'est pas conforme aux exigences liées au permis d'environnement. En effet, les sous-sols comptent plus de neuf emplacements de stationnement, ce qui implique l'obligation d'obtenir un permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert.”

La coopérative Association des copropriétaires de l'immeuble GAZELLE et son syndic précise qu'une procédure de remise en ordre administrative est actuellement en cours.

Et à propos duquel, l'offrant déclare avoir reçu toutes les informations urbanistiques, administratives, financières ainsi que tous les documents utiles et obligatoires (Renseignements urbanistiques, PEB, certificat de conformité électrique, informations environnementales, acte de base, etc.).

Le bien lui a été présenté par l'agence immobilière By The Way - Real Estate Gallery SA.

Le prix principal offert pour l'acquisition de l'immeuble pour quitte et libre de tous privilèges, hypothèques et charges quelconques, dans l'état où il se trouve, sans accessoires, **sans garantie de contenance ni de vices cachés, tous frais, droits quelconques et honoraires notariaux non compris est fixé à :**

•euros (en chiffres)

•euros (en lettres)

Si l'offre est retenue, une garantie équivalente à 10 % du prix de vente sera versée à la signature du compromis de vente / jour dépôt de la présente offre, sur le compte du notaire instrumentant, le solde du prix étant payable à la signature de l'acte authentique de vente. Si le propriétaire vendeur s'opposait à la signature de l'acte authentique, pour quelque motif que ce soit, le montant versé sera intégralement remboursé à l'acheteur.

La présente offre est valable jusqu'au à 18h00 (GMT+1), **et ne peut être unilatéralement retirée par l'offrant avant cette date.**

Le refus de l'offre par le propriétaire n'ouvre, au profit de l'offrant, aucun droit à une quelconque indemnité.

L'acceptation éventuelle de l'offre sera **valablement** notifiée à l'offrant dans le délai de validité de celle-ci par :

Email à l'adresse suivante :

.....

L'offrant ayant été parfaitement informé sur l'immeuble, la présente offre est émise sans réserves.

En cas d'acceptation de celle-ci, le transfert de propriété, des risques et la prise de jouissance du bien n'auront lieu qu'à la signature de l'acte authentique.

L'Offrant déclare, qu'en cas d'acceptation de son offre, l'acquisition de l'immeuble est faite :

- Sans aucune condition suspensive (*)
- Sous la condition suspensive (*)

- D'obtention d'un crédit hypothécaire de€.

L'offrant devra introduire sa demande auprès d'au moins deux institutions bancaires belges. La durée de la clause suspensive est de jours calendaires à dater de la date de l'acceptation de cette offre par le(s) propriétaire(s)-vendeur(s)

- Autre condition suspensive :

.....
.....

(*) = biffer la mention inutile

La communication de la présente offre à l'agence immobilière, agissant en qualité de courtière sans pouvoir de décision finale, est réputée avoir les mêmes effets que sa réception effective par le propriétaire.

~~— Si le bien est occupé par un locataire bénéficiant du droit de préférence tel que prévu à l'article 247/1 du CBL et en cas d'acceptation de la présente offre, la vente ne pourra intervenir que sous la condition suspensive du non-exercice par le locataire de son droit. Le locataire dispose, à peine de déchéance, d'un délai 30 jours calendriers à compter de la réception de la présente offre, communiquée par recommandé avec accusé de réception, pour faire connaître au vendeur son intention d'acquérir le bien, au prix et aux conditions indiqués dans la présente offre.~~

En cas d'acceptation, les parties s'engagent, solidairement et indivisiblement le cas échéant, à signer un compromis de vente, qui ne conditionne pas le caractère parfait de la vente, dans les meilleurs délais.

L'attention des parties est également attirée sur le fait que si l'une d'elle venait à ne pas exécuter ses engagements, l'autre pourra, quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, soit poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire, soit considérer la vente comme résolue de plein droit. Dans les deux cas, la partie défaillante sera tenue de payer à l'autre partie, à titre d'indemnité, un montant fixé à 7 % du prix de vente, sauf à la partie préjudiciée à apporter la preuve qu'elle a, en fait, subi un préjudice plus important. De plus, la partie défaillante sera redevable à l'agence immobilière d'émoluments équivalents à 3% du prix offert.

Ainsi dûment averti des implications et conséquences juridiques et financières de son offre, l'offrant déclare la confirmer.

Offre réalisée à (adresse complète) :

.....

Le (date) :

Signature(s) de tou(te)s les offrants précédée(s) de la mention « lu et approuvé » + paraphe sur chaque page et copie R/V de(s) carte(s) d'identité en annexe :

Signature(s) de tous le(s) propriétaire(s) vendeur(s) précédée de la mention " Pour accord + date + heure "

Les données personnelles transmises dans la présente offre le sont dans le respect du R.G.P.D et des obligations liées à la prévention du blanchiment. Les données communiquées le sont dans l'unique finalité de présenter un dossier complet au vendeur afin qu'il puisse apprécier votre offre. Dans l'éventualité où ladite offre ne serait pas retenue par le propriétaire, les informations transmises pourront être utilisées ultérieurement par l'agence pour vous informer de biens susceptibles de vous intéresser. Toutes les informations sur le droit de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées peuvent consultées à l'adresse suivante : welcome@bytheway.be