

729931 BH/BD.

Répert. N°1135

L'AN DEUX MILLE QUATRE,--

LE TROIS SEPTEMBRE.--

Devant Nous, Maître **Benoît HEYMANS** notaire de résidence à Uccle,--

ONT COMPARU :--

ci-après dénommé les « acquéreurs » d'autre part.--

Ici présent et déclarant accepter, tous leurs droits dans le bien suivant, soit ensemble un sixième en nue propriété, le surplus appartenant déjà à l'acquéreur : --

DESCRIPTION DU BIEN.--

Commune de Huldenberg (Sint-Agatha-Rode) :--

Une maison d'habitation avec dépendance et garage, sur et avec terrain, sise Veeweydestraat numéro 42, cadastrée d'après titre section C numéros 313 B, 314 B et partie du numéro 317 L, ayant une superficie d'après titre de douze ares dix centiares, cadastrée suivant extrait cadastral récent section C numéros 313 C et 317 T pour la même superficie.--

Revenu cadastral non indexé : neuf cent soixante et un euros (961,00 €).--

ORIGINE DE PROPRIETE.--

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.--

CONDITIONS.--

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :--

1. Propriété - Jouissance - Impôts - Occupation.--

Les acquéreurs auront du bien vendu la pleine propriété à compter de ce jour. Ils en ont déjà la jouissance.--

Ils supporteront à compter de ce jour tous impôts, taxes et contributions quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu.--

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier, sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.--

2. Etat du bien - Garantie.--

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve présentement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux et sans que cette énonciation puisse donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il ne justifierait en avoir, par titre régulier et non prescrit.--

Les acquéreurs prendront l'immeuble vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix, ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.--

3. Eau - Gaz - Electricité.--

S'il se trouvait que les vendeurs fussent abonnés aux eaux de la ville, au gaz ou à l'électricité, les acquéreurs devront se conformer aux contrats qui pourraient exister à cet égard et payer les redevances à partir des plus prochaines échéances, de manière que les vendeurs ne puissent être inquiétés ni recherchés à ce sujet.--

Les canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi que les compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir, sont réservés et ne font par conséquent pas partie de la vente.--

4. Assurance.--

Eclairés sur les dispositions légales régissant la matière, les parties déclarent :-

Les vendeurs, que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré ; ils s'engagent à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes.--

Les acquéreurs, qu'ils prendront toutes dispositions utiles pour s'assurer dès que possible contre les mêmes risques.--

5. Contenance. --

La contenance susindiquée n'est pas garantie ; toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, fût-elle même de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité. --

6. Frais.--

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.--

7. Servitudes.--

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas.--

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.--

ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MILLE UN CONCERNANT LA COORDINATION DE LA SECURITE SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES.--

Le Notaire détenteur de la minute attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier « d'intervention ultérieure » signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.--

Conformément à l'article 48 dudit arrêté royal, l'acquéreur devra remettre un exemplaire du dossier « d'intervention ultérieure » en cas de revente à son futur acquéreur.--

Le vendeur aux présentes déclare que, depuis son acquisition, aucuns travaux tombant sous le champ d'application dudit arrêté royal n'ont été réalisés et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier « d'intervention ultérieure ».--

URBANISME :--

Décret Flamand relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire, coordonné le vingt-six avril deux mille, décret portant modification du décret du dix-huit mai mil neuf cent nonante-neuf ; modifié ensuite par décret du treize juillet deux mille un, relatif aux zonevreemde gebouwen, et par décret du huit juillet deux mille deux.--

1. Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de ces dispositions, ainsi que des règlements communaux sur les bâtisses s'il en existe.--

2. Les vendeurs déclarent que les constructions existantes ont été érigées dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et que, dans la mesure où elles devaient être

autorisées par un permis d'urbanisme, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.--

3. L'article 99 dudit décret est repris littéralement comme suit :--

« Art. 99 § 1. Personne ne peut, sans autorisation urbanistique préalable :--

1° construire ou ériger sur un terrain une ou plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, transformer ou agrandir une installation fixe existante ou un immeuble existant, à l'exception des travaux de maintenance ou d'entretien qui n'ont pas trait à la stabilité ;--

2° déboiser au sens du décret sur les bois du treize juin mil neuf cent nonante de toutes les surfaces boisées visées à l'article 3 § 1^{er} et § 2, du même décret ;--

3° abattre des arbres de haute futaie, isolés, en groupe ou en lignée, pour autant qu'ils ne fassent pas partie d'une surface boisée au sens de l'article 3, §1^{er} et § 2 du décret sur les bois du treize juillet mil neuf cent nonante ;--

4° modifier de manière significative le relief du sol ;--

5° utiliser habituellement ou aménager un terrain pour :--

a) l'entreposage de véhicules usagés ou mis au rebus, de toutes sortes de matériaux, matériels ou déchets ;--

b) le parage de véhicules, voitures ou remorques ;--

c) l'installation d'une ou plusieurs installations pouvant être affectées au logement, tels que des roulottes, caravanes, véhicules mis au rebus, tentes ;--

d) le montage d'une ou de plusieurs installations ou du matériel roulant utilisés essentiellement à des fins publicitaires ;--

6° la modification totale ou partielle de la fonction principale d'un bien immeuble bâti en vue d'une nouvelle fonction, pour autant que cette modification de fonction figure sur une liste de modifications de fonctions soumises à l'octroi de permis, à établir par le Gouvernement flamand ;--

7° dans un immeuble, modifier le nombre d'unités d'habitation, destinées au logement d'un ménage ou d'un isolé, indépendamment du fait qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, d'un appartement, d'un building, d'un studio ou d'une pièce meublée ou non ;--

8° installer ou modifier des dispositifs de publicité ou enseignes ;--

9° aménager ou modifier des terrains de récréation, parmi lesquels un terrain de golf, un terrain de football, de tennis, une piscine.--

Il convient d'entendre par la construction et l'érection d'installations fixes, telles que visées à l'alinéa premier, 1°, l'érection d'un bâtiment ou d'une construction ou le montage d'une installation, même composée de matériaux non durables, ancré dans le sol, attaché au sol ou s'appuyant sur le sol pour des raisons de stabilité, et destinée à rester sur place, même si l'installation peut être démontée, déplacée ou qu'elle est souterraine. Cette notion vise aussi le rassemblement fonctionnel de matériaux créant une installation fixe ou une construction et l'aménagement de revêtements.--

Il convient d'entendre par travaux de maintenance ou d'entretien qui n'ont pas trait à la stabilité au sens de l'alinéa premier, 1°, les travaux qui assurent l'utilisation future du bâtiment sans modification, par la réparation, ou le remplacement de matériaux ou de pièces érodés ou usés. Par cela il ne peut pas être entendu des travaux qui ont trait aux constructifs du bâtiment, tels que :--

1° le remplacement des charpentes des toitures ou des poutres portantes du toit, à l'exception de réparations locales ;--

2° la reconstruction entière ou partielle des murs extérieurs, même en récupérant les pierres existantes.--

Il convient d'entendre par un arbre de haute futaie au sein de l'alinéa premier, 3°, chaque arbre qui présente à une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du terrain un diamètre de fût de un mètre.--

Il convient d'entendre par une modification substantielle du relief, telle que visée à l'alinéa premier, 4°, notamment tout remblayage, rehaussement, excavation ou creusement qui modifie la nature ou la fonction du terrain.--

Sans préjudice de l'alinéa premier, 5°, c, aucune autorisation urbanistique n'est requise pour le camping à l'aide d'installations transportables sur un terrain de camping ou au sens du décret du trois mars mil neuf cent nonante-trois portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisirs de plein air.--

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer la liste des travaux, opérations et modifications qui ne nécessitent pas d'autorisation urbanistique en raison de leur nature et/ou de leur ampleur, par dérogation au paragraphe 1.--

§ 3. Un règlement urbanistique provincial ou communal peut compléter les travaux, opérations et modifications soumis à l'octroi de permis, visés au paragraphe 1. Ils peuvent également, pour ce qui concerne les travaux et opérations exemptés en application du paragraphe 2, instaurer l'obligation de demande d'une autorisation urbanistique. »--

4. Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 99 dudit décret et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.--

5. Par sa lettre du dix-sept janvier deux mille trois, le notaire soussigné a demandé à la commune de Huldenberg de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.--

L'administration communale de Huldenberg n'a pas répondu à cette demande.-
Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des prescriptions urbanistiques qui précèdent.--

DECRET FLAMAND RELATIF A L'ASSAINISSEMENT DU SOL DU VINGT DEUX FEVRIER MIL NEUF CENT NONANTE CINQ--

1. Les vendeurs déclarent que sur le terrain, objet de la présente vente, il n'y a, à leur connaissance aucun établissement qui est ou a été implanté ou d'activité qui est ou a été exercée et qui est repris sur la liste des établissements et des activités qui peuvent causer de la pollution du sol tel que prévu à l'article 3 paragraphe 1 du décret de l'assainissement du sol.--

2. Les notaires communiquent l'attestation du sol relative au bien vendu aux présentes et qui a été délivrée par « L'Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest », en abrégé « l'OVAM », le dix-sept mars deux mille quatre.--

Le contenu de cette attestation du sol est le suivant :--

« Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de

OVAM.--

Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend dis opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 § 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht. »--

Les vendeurs déclarent que les acquéreurs, contrairement à ce qui est dit à l'article 36 paragraphes 1 et 2 du décret dont question ci-dessus n'ont pas été informés du contenu de l'attestation du sol avant la signature de la convention initiale et que le contenu de cette attestation du sol n'a pas été repris dans l'acte sous seing privé.--

Les acquéreurs déclarent néanmoins avoir été informés du contenu de cette attestation du sol avant la signature du présent acte notarié.--

3. Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de pollution du sol qui pourrait porter préjudice aux acquéreurs ou à des tiers ou qui pourrait donner lieu à une obligation d'assainissement à des limitations d'utilisation ou à d'autres mesures que les pouvoirs publics peuvent imposer en la matière. --

8. Prix.--

Après avoir entendu la lecture donnée par le notaire soussigné de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des fraudes et dissimulation dans les prix de vente, les parties ont déclaré que la présente

QUITTANCE, moyennant encaissement des chèques, faisant double emploi avec toutes quittances délivrées pour le même objet.--

9. DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.--

Réduction des droits.--

Interpellés par Nous, Notaire, les acquéreurs déclarent formellement ne pas se trouver dans les conditions voulues pour bénéficier de la réduction prévue par les articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement.--

Abattement – première acquisition.--

Les acquéreurs déclarent ne pas se trouver dans les conditions voulues pour bénéficier de l'abattement prévu par l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.--

10. Dispense d'inscription d'office.--

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.--

11. Election de domicile.--

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur demeure susindiquée.--

12. Etat-Civil.--

Le Notaire soussigné certifie qu'il a contrôlé l'exactitude de l'identité des parties et des indications d'état civil au vu des pièces officielles requises par la loi. Le numéro de registre national est mentionné moyennant l'accord exprès des parties.--

13. Taxe sur la valeur ajoutée.--

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 de la loi sur la taxe sur la valeur ajoutée et sur sa demande expresse les vendeurs déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, ne pas avoir vendu d'immeuble sous régime taxe sur la valeur ajoutée durant les cinq dernières années et ne pas avoir fait partie ou faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.--

DÉCLARATIONS DIVERSES.--

1. Les comparants reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.--
2. Les mentions reprises à l'article 12 alinéas 1 et 2 de la loi organique du Notariat ont été lues intégralement.--
3. L'acte dans son ensemble a été commenté aux comparants.--

DONT ACTE,--

Fait et passé à Uccle, en l'Étude,--

Date que dessus,--

Les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.--

(Suivent les signatures).--

Enregistré quatre rôles, un renvoi, au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement d'Uccle, le sept septembre 2004, volume 5/21, folio 89, case 12.--