

Copie Affilié

078
-T- 13.05.2003 -003213

Rep.11.498
Le 09/05/03
VENTE

/BD
L'AN DEUX MILLE TROIS

Le neuf mai

Par-devant Nous, Maître Hugo MEERSMAN, notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Notaires associés », établie à Etterbeek, avenue d'Auderghem numéro 328 et à l'intervention de Maître Luc EEMAN notaire de résidence à Lebbeke .

ONT COMPARU :

premier rôle

D189663



Ci-après dénommés : "le vendeur".
Lesquels comparants déclarent, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour franc,

Ci-après dénommés : "l'acquéreur", qui acceptent.

Le bien suivant :

Commune d'Affligem - première division/ précédemment Hekelgem

Une maison d'habitation avec dépendances sise Kerkstraat numéro 58, cadastrée cadastrée selon titre section D numéros 195/F, 195/G en 194/B, pour une superficie d'environ treize ares cinquante cinq centiares et actuellement cadastrée section D numéro 194 M pour une superficie de douze ares quatre-vingt centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE



acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

CONDITIONS GENERALES

1.- Servitudes

Le bien est transmis à l'acquéreur dans son état actuel, sans garantie de la nature du sol et du sous-sol et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

2.- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et, sauf les servitudes reprises au présent acte il n'existe pas de servitude particulière grevant le bien et qu'il n'en a consenti aucune.

3.- Superficie

La superficie du bien vendu, telle qu'indiquée ci-avant, n'est pas garantie; la différence entre la superficie réelle et celle reprise au présent acte, excédât-elle même un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

4.- Vices

La vente est également réalisée sans recours contre le vendeur pour raison de vétusté, vices de construction, vices cachés et mauvais état du bâtiment. A la connaissance du vendeur, il n'existe pas de vices cachés.

5.- Assurance :

Les vendeurs déclarent que les immeubles vendus par le présent acte sont assurés.

Les acquéreurs prendront toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Leur attention a été attirée sur le fait que les vendeurs ne peuvent garantir que les immeubles vendus resteront assurés par leur contrat pendant une durée au delà de huit jours à dater des présentes. Les acquéreurs ont donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

6. - Abonnements

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les abonnements aux eaux alimentaires, au gaz, à l'électricité résultant des contrats qui auraient été faits à cet égard. L'acquéreur aura toutefois le droit de résilier ces contrats, l'entière décharge du vendeur.

deuxième
rôle

D189662



Ne sont pas compris dans la vente : les conduites, compteurs et autres appareils placés dans les lieux vendus, par des administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location.

7.- Contributions, impositions et taxes

L'acquéreur paiera et supportera toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien vendu, à partir du jour de son entrée en jouissance. L'acquéreur paie ce jour au vendeur la somme de trois cent quatre-vingt six euros cinquante cents (386,50 euros) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours calculée forfaitairement sur base de l'année deux mille deux, dont quittance

8.- Propriété

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à compter de ce jour.

URBANISME

le Notaire soussigné a demandé le trente et un mars deux mille trois à la Commune de Affligem de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Une copie desdits renseignements datés du dix avril suivant a été remise aux parties.

DECRET RELATIF A L'ASSAINISSEMENT DU SOL

1. Le Notaire instrumentant avertit les parties du Décret du Vlaamse Raad du vingt-deux février mil neuf cent nonante-cinq, concernant l'assainissement du sol, mis en application le vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-cinq, à l'exception de l'article 4, mis en application le vingt-neuf avril mil neuf cent nonante-six et les articles 36 et 41 paragraphe 2 qui sont d'application depuis le premier octobre mil neuf cent nonante-six.
2. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'y est ou a été implanté aucun établissement ou il n'est ou a été exercé aucune activité figurant sur la liste des établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, tel que visé par l'article 3, paragraphe 1 du Décret relatif à l'assainissement du sol, sur le terrain, objet de la présente vente.
3. En application dudit décret, le Notaire Hugo Meersman, soussigné, a demandé à l'OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest) de délivrer les renseignements qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du onze avril deux mille trois, l'OVAM a déclaré que :

"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 die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 par 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf één oktober negentienhonderd zesennegentig slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht."

Les comparants déclarent que l'acquéreur, à l'inverse de ce qui est stipulé dans l'article 36 paragraphes 1 et 2 du décret, n'a pas été averti du contenu de ladite attestation du sol et ce avant la signature du compromis de vente actant la présente vente.

L'acquéreur déclare d'une part avoir été averti antérieurement aux présentes du contenu de ladite attestation et d'autre part de la possibilité de demander la nullité de la convention de transfert de propriété qui s'est réalisée sans respecter toutes les dispositions de l'article 36.

L'acquéreur déclare confirmer les dispositions du compromis actant la présente vente et renonce irrévocablement dès à présent à toute demande de nullité qu'il pourrait introduire sur base de l'article 36 paragraphe 4 dudit décret.

4. En ce qui concerne le bien présentement vendu, le vendeur déclare n'avoir aucune connaissance d'une pollution du sol pouvant nuire à l'acquéreur ou à des tiers ou pouvant entraîner l'obligation d'assainir ou pouvant donner lieu à des mesures de restrictions, d'utilisations ou toute autre précautions que l'autorité compétente pourrait imposer.

Le vendeur déclare être responsable de l'exactitude de ses déclarations et s'engage à préserver l'acquéreur de tout dommage pouvant être causé par une éventuelle pollution du sol.

VLAAMSE WOONCODE

Les parties aux présentes déclarent avoir connaissance du contenu des articles 84 et 89 du Vlaamse Wooncode ainsi que du Vlaams Regeringsbesluit du sept avril mil neuf cent nonante-huit (Moniteur belge du vingt-huit mai mil neuf cent nonante-huit) et du six octobre mil neuf cent huit (Moniteur Belge du trente octobre mil neuf cent nonante-huit). Ledit droit de préemption n'est pas d'application.

Décret Flamand sur l'aménagement du territoire

Article 99

§ 1. Personne ne peut, sans autorisation urbanistique préalable :

troisième
rôle

D189661



- 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 ;
 - 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 juin 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 remis au rebut, de toutes sortes de matériaux, matériels ou déchets ;
 - b) Le parcage de véhicules, voitures ou remorques ;
 - c) l'installation d'une ou plusieurs installations pouvant être affectées au logement, tels que roulottes, caravanes, véhicules mis au rebut, tentes ;
 - d) le montage d'une ou 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 nombres 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 les 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 destiné à rester sur place, même si l'installation peut être démontée. Cette notion vise aussi le rassemblement fonctionnel de matériaux créant

une installation fixe ou une construction, l'aménagement de revêtements.

Il convient d'entendre par travaux de maintenance d'entretien au sens de l'alinéa premier, 1°, les travaux qui assurent l'utilisation future du bâtiment sa modification, par la réparation, ou le remplacement matériaux ou de pièces érodés ou usés. Par cela, il peut être entendu des travaux qui ont trait aux éléments 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 sens de l'alinéa premier, 3°, chaque arbre qui présente une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du terrain 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, exhaussement, excavation, creusement qui modifie la nature ou la fonction terrain.

quatrième rôle

D189660

Sans préjudice de l'alinéa premier, 5°, c, aucune autorisation urbanistique n'est requise pour le camping, l'aide d'installations transportables sur un terrain, camping 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 §1er.

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

OCCUPATION

Le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la jouissance, par la prise de possession effective compter de ce jour.

P R I X



Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Provenance des fonds

21

F R A I S

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, sont à charge de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les Notaires soussignés certifient, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties, tel qu'il est indiqué au présent acte.

DECLARATIONS FISCALES

A.- Droits d'enregistrement

- 1) Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement : « 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. »
- 2) Les parties déclarent ne pas demander l'application des articles 46bis, 212bis et 61³ du Code des droits d'enregistrement.

B.- Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par les notaires soussignés des articles 62, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à l'exception de Monsieur Van Snick Frans qui y est inscrit sous le

numéro 766-157-864 au bureau de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, de Brugge.

DECLARATIONS DIVERSES

- 1) Article 212 : Les Notaires soussignés ont rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeuble endéans les délais prescrits.
- 2) Primes à la construction : Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés par les Notaires soussignés des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides accordés notamment pour la construction, l'acquisition, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort.
 - 1) Règlement collectif de dettes : Le vendeur nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit).
 - 2) Projet d'acte : Le Notaire soussigné déclare avoir transmis aux parties le projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.
 - 3) Identité : Les parties marquent expressément leur accord quant aux mentions relatives à leur identité faites dans le présent acte.
- 6) Chaque comparant déclare :
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
 - qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
 - qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce ;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
 - et d'une manière générale qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.
- 7) Dossier d'intervention Ulérieure : Le Notaire Hugo Meersman attire l'attention du vendeur sur l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mille un, lequel stipule :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage remettent lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation."

cinquième
rôle