

VR/114333

R.4795

L'an deux mille quatorze.

Le sept novembre

En notre étude

Devant Nous, Maître Didier VANNESTE, Notaire résidant à Schaerbeek, détenteur de la minute, et à l'intervention de Maître Daan DIERICKX, notaire à Anvers

ONT COMPARU

De première part :

remier
3le

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

Ci après dénommé «le vendeur»

Lequel comparant déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées et hypothécaires quelconques, les biens ci-après décrits à et au profit de :

De deuxième part :



Ci-après dénommés «l'acquéreur»
Déclarant faire la présente acquisition : la sprl
EDUARD RATA à concurrence de nonante-huit pour cent
(98%) en pleine propriété, les époux RATA à concurrence
de deux pour cent (2%) en pleine propriété.

COMMENTAIRE DE L'ACTE - LECTURE TOTALE OU PARTIELLE

L'acte sera commenté dans son intégralité par le
notaire instrumentant.

Les parties sont libres de demander au notaire une
explication complémentaire sur toute disposition
contenue dans le présent acte avant de le signer.
Chaque comparant reconnaît avoir reçu lecture intégrale
de tout ce qui précède et déclare expressément que son
identité reprise ci-dessus est complète et correcte.
Le notaire instrumentant informe les comparants qu'il
procèdera à la lecture intégrale de l'acte si l'un
d'entre eux l'exige ou si l'un d'entre eux estime ne
pas avoir reçu le projet d'acte suffisamment tôt.

DECLARATIONS PREALABLES

DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure
judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance
du bien ou la vente de ce dernier.
- Chaque partie déclare :
 - être capable ;
 - qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur
provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
 - d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie
de l'administration de ses biens ;
 - qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
 - qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation

judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE ZAVENTEM - première division :

Une maison d'habitation et de commerce sur et avec terrain sise Van Dijcklaan 15 (au croisement avec la rue Handelsstraat) ; cadastrée selon titre et selon un extrait de matrice cadastral datant de moins d'un an section A numéro 0278b2 avec une superficie de septante cinq centiares (75ca).

Revenu cadastral non indexé : Huit cent soixante deux euros (862 euros)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

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

ORIGINE DE PROPRIETE

deuxième
rôle



L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété reprise ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes à lui délivrer à ses frais.

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

AUTHENTIFICATION

Les parties Nous ont requis de conférer l'authenticité à leurs conventions, ainsi qu'il suit :

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour du compromis de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien ont été enlevés par le vendeur à ses frais, et le bien a été mis en état de propreté.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

troisième
rôle



Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Contributions - Impôts.

L'acquéreur supporte toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités. Il rembourse à cet égard présentement au vendeur la somme de soixante-cinq euros vingt-quatre cents (65,24 EUR) représentant sa quote-part dans le précompte

immobilier pour l'année en cours calculée de manière forfaitaire.
L'acquéreur paiera les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur déclare les avoir acquittées par anticipation antérieurement aux présentes.

Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.
L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard à compter de ce jour.

Occupation - Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.
L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.

/

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU - FLANDRE

Urbanisme

Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur

quatrième
rôle



l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le(s) notaire(s) informe(nt) que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le « Code » ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.

Article 4.2.1. du Codex flamand sur l'aménagement du territoire

Le notaire soussigné a expliqué et traduit à l'acquéreur l'article 4.2.1. du Codex flamand sur l'aménagement du territoire, dont le texte suit ci-après:

'Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en

- geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openlucht recreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;
- 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
- 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad. '

Informations

cinquième
rôle



Conformément à l'article 5.2.1. du Code, le notaire mentionne et informe tel qu'il ressort 1° de l'extrait urbanistique reçu le 06 novembre 2014, et 2° des déclarations du vendeur que :

"Aanvullend geven wij u nog "ter inlichting" volgende informatie met betrekking tot het onroerend goed:

- Niet begrepen in een herwaarderingsgebied noch in een woonnoodgebied.
- Valt niet onder de toepassing van het decreet van 03.03.1976 tot bescherming van stads- en dorpsgezichten.
- Valt niet onder de toepassing van het Decreet van 16.04.1996 tot bescherming van landschappen.
- Wordt niet door de rooilijn getroffen.
- Maakt niet het voorwerp uit van onteigening.
- Niet belast met een erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming voor pijpleiding voor vervoer van gasaardige producten, zoals bedoeld bij de wet van 12 april 1965.
- Niet opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen (woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen).
- Wonen in eigen streek is niet van toepassing.

UITTREKSEL UIT HET PLANNENREGISTER GEMEENTE ZAVENTEM

1. LIGGING VAN HET TERREIN

kadastrale omschrijving :
afdeling 01 sectie A nummer 278B2 artikel 09179
adres : Van Dijcklaan 15 , 1930 Zaventem

**2. PLANNEN EN VERORDENINGEN VAN TOEPASSING OP
BETREFFENDE PERCEEL**

Grenzen
Gemeentegrens goedgekeurd bij 1 januari 1900
Bestemming : Zaventem
Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)
Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en
aansluitende open ruimtegebieden -
afbakeningslijn besluit tot goedkeuring (RUP) bij
Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16 december
2011
Gewestplan
Gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' goedgekeurd bij

Koninklijk Besluit d.d. 7 maart 1977
Bestemming : woongebieden
Bouwverordening(en)
Algemene bouwverordening inzake wegen voor
voetgangersverkeer goedgekeurd bij Besluit van de
Vlaamse Regering d.d. 29 april 1997

Stedenbouwkundige verordening(en)
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake
openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van
gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd bij
Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 8 juli 2005.
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor
Toegankelijkheid goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse
Regering d.d. 10 juni 2011

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor
hemelwaterputten, infiltratie- en
buffervoorzieningen goedgekeurd bij Besluit van de
Vlaamse Regering d.d. 5 juli 2013
Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de
provinciale stedenbouwkundige verordening inzake
afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde
oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant
goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 19 juli 2005
Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de
provinciale stedenbouwkundige verordening met
betrekking tot het overwelden van grachten,
baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare
waterlopen goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 7
februari 2007.

Ministerieel besluit houdende goedkeuring van de
provinciale stedenbouwkundige verordening inzake
afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van
de provincie Vlaams-Brabant goedgekeurd bij
Ministerieel Besluit d.d. 19 juli 2005
Provinciale stedenbouwkundige verordening met
betrekking tot het overwelden van grachten en
onbevaarbare waterlopen goedgekeurd bij Ministerieel
Besluit d.d. 19 december 2012

Andere rooilijnplannen

Landbouwstraat ontwerp bij

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke
informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven

sixième
rôle



perceelsnummers is opgenomen. Er kan geen garantie gegeven worden dat die informative volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers na verloop van tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het plannenregister vermeld is dat een bestemmingsvoorschrift bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met dat voorschrift of dat alles wat ingetekend is, ook effectief uitgevoerd is. Conform artikel 95 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

UITTREKSEL UIT HET VERGUNNINGENREGISTER

1. LIGGING VAN HET TERREIN

kadastrale omschrijving :

afdeling 01 sectie A nummer 278B2 artikel 09179

adres : Van Dijcklaan 15 , 1930 Zaventem

2. DETAILOPGAVE VAN DE IN HET VERGUNNINGENREGISTER OPGENOMEN

INFORMATIE

2.1. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094_1976_174

Gemeentelijk dossiernummer: B.2976

Onderwerp: verbouwen van een woonhuis

Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van eengezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag: 2 januari 1976

Datum ontvangsbewijs uitgereikt door de gemeente: 7 januari 1976

Dossier volledig? Ja

Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: 18 februari 1976

Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag: Vergund

2.2. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

nihil

2.3. AANVRAAG TOT PLANOLOGISCHE ATTESTEN

nihi

2.4. BOUWMISDRIJVEN

nihil

2.5. PLANBATEN

nihil

2.6. PLANSCHADE

nihil

2.7. AANVRAAG TOT VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

nihil

2.8. LEEGSTAND

nihil

2.9. GEBOUWEN

nihil

2.10. MELDING

nihil

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het vergunningenregister geeft aan welke informatie over één of meerdere door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen in het vergunningenregister. Er kan geen garantie gegeven worden dat deze informatie volledig is. Zo kunnen perceelsnummers in de loop der tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het vergunningenregister vermeld is dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met die vergunning of dat alles wat vergund is, ook effectief uitgevoerd is.

Conform artikel 98 van het decreet is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Door dit uittreksel is men niet ontheven van het aanvragen en verkrijgen van een stedenbouwkundig vergunning of van een verkavelingsvergunning, indien deze nodig zouden zijn."

En complément des informations ci-dessus, le vendeur déclare que les constructions suivantes ont été érigées avant 1962 et qu'elles sont donc présumées autorisées.

Etant donné que le compromis de vente, signé entre les parties préalablement au présent acte notarié, ne répondait pas au prescrit de l'article 5.2.5 VCRO, le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur le contenu des articles suivants :

ptième
le



- article 6.1.1., al. 1^{er} 4° VCRO : le non respect de l'obligation d'information prévue aux articles 5.2.1 à 5.2.6. dudit Codex, est sanctionné d'une peine d'emprisonnement allant de 8 jours à 5 ans et/ou d'une amende allant de 26 euros à 400.000 euros ;
- article 6.3.1. VCRO : l'acquéreur a la possibilité de demander la résolution judiciaire de la vente pour cause d'infraction au devoir d'information en rapport avec la publicité et la convention de vente.

L'acquéreur déclare - conformément à l'article 6.3.1., 2^e alinéa VCRO - ne pas invoquer la nullité de la vente dès lors qu'il reconnaît avoir obtenu toutes les informations prévues par le Codex. L'acquéreur confirme pour le surplus, renoncer irrévocablement à invoquer la nullité de ladite convention sur base du non-respect du devoir d'information.

Zones inondables

Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable ou une zone de rives telles que délimitées par le Gouvernement flamand.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

Situation existante.

En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement et de commerce. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et

qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Immeubles inoccupés ou délabrés

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

- au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
 - à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
 - sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

Code du Logement - Droit de réméré

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien vendu ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice



des éventuels occupants dont question ci-avant.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception de : l'article 85 Vlaamse Wooncode.

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;
- qu'une *conformiteitsattest* (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un *sociaal beheersrecht* tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement ;
- le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon ;
- est pas situé dans une *woonvernieuwingzone* (zone de rénovation d'habitation) ou une *woningbouwgebied* (zone de construction d'habitation) ;

En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement n'est est d'application. Le droit de préemption a été notifié aux différents organismes bénéficiaires en date du 2 septembre 2014. À ce jour, soit plus de deux mois après cette notification, aucun organisme n'a exercé son droit de préemption.

Environnement - gestion des sols pollués

Information légale.

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

Pollution du sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention dans le bien vendu.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

Attestation du sol.

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 2 septembre 2014 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation.

Le vendeur déclare être en possession pour le bien objet des présentes, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM, daté du 31 octobre 2014 et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. Cette attestation du sol stipule que « De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. »

L'acquéreur reconnaît pour sa part, avoir été informé du contenu de cette attestation dont le contenu est repris ci-dessus.

Toutefois, les comparants déclarent que contrairement à l'article 101 du décret, le contenu de l'attestation n'a pas été communiquée à l'acquéreur avant la conclusion de la convention et que son contenu n'a pas été repris dans l'acte sous seing privé rédigé antérieurement.

L'acquéreur déclare savoir qu'il a le droit de faire prononcer la nullité de la transmission du bien immobilier si au préalable toutes les clauses de l'article 101 dudit décret n'ont pas été respectées. Il déclare cependant confirmer la convention de vente antérieure et conformément à l'article 116 dudit décret renoncer expressément au droit d'invoquer la nullité de cette convention sur base de l'article 101 dudit décret.

Le vendeur déclare:
1. Qu'a sa connaissance le bien vendu n'est pas un terrain à risque au sens de l'article 2 du décret,
Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée d'un établissement n'est ou n'a été implanté, ni de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de l'article 6 du décret sur l'assainissement du sol. Le vendeur déclare également qu'a sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens dudit décret

Citerne à mazout.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20141003-0001673205-00000002-2 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par la SPRL Belgateq le 3 octobre 2014. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- émissions annuelles de CO2 : 579

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

Dossier d'intervention ultérieur

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un qui impose que le « maître d'ouvrage », propriétaire, locataire ou autre, fasse réaliser un dossier d'intervention ultérieure, c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués aux biens transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures aux dits biens par d'autres entreprises.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un tel dossier afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu
###de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D. I. U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;
- 4° l'identification des matériaux utilisés, (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente n'est pas une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

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



Dans le procès-verbal du 26 septembre 2014, la sprl Belgateq a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal. Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'il a, dans le cas où le procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement, l'obligation d'adapter cette installation audit règlement dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

PRIX

Le Notaire Vanneste soussigné donne à l'instant aux parties lecture de l'article 203 paragraphe premier du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, lequel stipule: "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."

Ensuite de cette lecture, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

, que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir:

- antérieurement aux présentes:

- le solde, soit

résementement.

Le Notaire Vanneste soussigné, atteste que le paiement par l'acquéreur, qu'il a personnellement constaté, du

solde du prix ainsi que les frais, droits et honoraires,
a été effectué par le débit du/des compte(s) numéro(s)

Dont quittance sous réserve d'encaissement en cas de
paiement par monnaie scripturale.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et
ceux qui en seront la suite sont à charge de
l'acquéreur à l'exception des frais de délivrance qui
sont à charge du vendeur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Sous la réserve, le cas échéant, du droit de prendre,
en vertu des présentes et sans autre justification,
inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date,
la partie venderesse dispense formellement le
Conservateur des Hypothèques de prendre lors de la
transcription, inscription d'office pour sûreté des
créances résultant du présent acte.
Le vendeur a, au préalable, été averti de la déchéance
du privilège et de l'action résolutoire que comporte
cette dispense.

DECLARATIONS FISCALES

1. TVA

Nous, Notaire Vanneste soussigné, donnons à l'instant
lecture aux comparants de l'article 62 paragraphe 2 et
de l'article 73 paragraphe 1 du code de la taxe sur la
valeur ajoutée.

Ces articles sont rédigés comme suit:
"Tout assujetti, propriétaire ou titulaire d'un droit
réel sur un bien susceptible d'une hypothèque, est tenu
de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire
qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet
l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien,
suite à la demande que celui-ci lui adresse."

"Sans préjudice des amendes fiscales, sera puni d'un
emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende
de 250 à 12.500 euros ou de l'une de ces peines



seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent Code ou des arrêtés pris pour son exécution."

Ensuite de quoi, Nous avons immédiatement demandé à la partie venderesse si celle-ci est assujettie pour l'application du code de la taxe sur la valeur ajoutée, suite à quoi elle nous a affirmé:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti tenu au dépôt de déclarations périodiques ;
- ne pas être immatriculée à la taxe sur valeur ajoutée ;
- ne pas avoir la qualité d'assujetti visé à l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du code de la taxe sur valeur ajoutée (assujetti occasionnel) ;
- ne pas faire partie d'une association de fait tenue au dépôt de déclarations périodiques ou à qui a été attribué un numéro d'immatriculation ;
- ne pas faire partie d'une association momentanée, tenue en tant qu'assujetti ou dépôt de déclarations périodiques ;
- ne pas faire partie d'une unité de T.VA.

DECLARATIONS FISCALES - FLANDRE

L'ACQUEREUR :

Réduction (art.53 du Code des Droits d'Enregistrement - habitation/immeuble rural) :
Pas d'application

Réduction par restitution (art.57 du Code des Droits d'Enregistrement - Terrain)
Pas d'application.

Abattement (art.46bis/46ter du Code des Droits d'Enregistrement)
Pas d'application

Reportabilité (art.61³ du Code des Droits d'Enregistrement)
Pas d'application

LE VENDEUR :

Restitution

(art.212 d'Enregistrement) : du Code des Droits
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 CE qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.
Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Reportabilité par restitution

(art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement) :
Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 212 bis du CE qui, sous certaines conditions, permet d'imputer partiellement par restitution les droits d'enregistrement payés à l'occasion d'une acquisition précédente sur les droits dus à l'occasion d'une acquisition ultérieure d'un immeuble utilisé comme ou destiné à être la nouvelle résidence principale, en cas de revente du bien acquis initialement dans un délai de deux ans à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition du nouveau bien.

Il déclare # (ne pas) se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution et s'engage à communiquer au notaire instrumentant les informations nécessaires en temps utiles.

Taxation sur les plus-values - information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent acte de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

CERTIFICAT D'IDENTITE

De l'accord exprès des parties les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sont certifiés

conformes par le Notaire au vu du numéro de registre national de chacun.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance des parties-personnes physiques au moyen:

- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;
- un extrait d'acte de naissance;
- ou un extrait du registre national, pour les parties pour lesquelles le numéro national est repris dans les comparutions du présent acte.

Le notaire instrumentant confirme que l'identité des parties lui a été prouvée au moyen des cartes d'identité et - ou des documents de l'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application du présent acte, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges respectifs susindiqués.

DISPOSITIONS FINALES

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique. Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre. Les comparants reconnaissent avoir été informés par le

notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre
choix de désigner un autre notaire ou de se faire
assister d'un conseil, et ce plus particulièrement
lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements
manifestement disproportionnés ont été constatés.

DROIT D'ECRITURE

Conformément à l'article 6 de l'Arrêté d'exécution du
Code des droits et taxes divers, le Notaire Didier
VANNESTE, soussigné, déclare que le droit d'écriture du
présent acte s'élève à cinquante euros (50,00€).

DONT ACTE

Passé et signé, lieu et date que dessus.
Les parties nous déclarent qu'elles ont pris
connaissance du projet du présent acte au moins cinq
jours ouvrables avant la signature des présentes.
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui
concerne les parties de l'acte visées à cet égard par
la loi, et partiellement des autres dispositions, les
parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

(Suivent les signatures)

ENREGISTREMENT ACTE :

ENREGISTRE 25 ROLE(S) /

AU PREMIER BUREAU

LE 21/11/14

VOL. 5/733

RECU

FOL.

RENGVOI(S) A

17

CASE.15

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.ARNAUT

- POUR EXPEDITION CONFORME -

me
nier rôle



[Export pdf]

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Didier VANNESTE à Bruxelles le 07-11-2014, répertoire 4795

Rôle(s): 25 Renvoi(s): 0

Registré au bureau d'enregistrement HALLE-AA le éénentwintig november tweeduizendveertien (21-11-2014)
 Référence 5 Volume 733 Folio 017 Case 0015

Droits perçus:

Référence STIPAD: 2014/2473687/N

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Didier VANNESTE à Bruxelles le 07-11-2014, répertoire 4795

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van : Brussel IV
 Veertien november tweeduizend veertien (14-11-2014)

Montant: tweehonderdnegenenzestig euro negenenzestig cent (€
 269,69)

Ref. : 52-T-14/11/2014-09522

Loon vakken	€ 2,19
Loon overschrijving enkel	€ 267,50
Totaal	€ 269,69

Le conservateur des hypothèques

Te storten op rek.
 IBAN BE476792003033-80 - BIC PCHQBEBB