

**Herman WYERS, Notaire,
SRL – n° entreprise 0547.860.849
Avenue de Jette, 45 – 1081 Bruxelles**

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN.
LE SIX OCTOBRE.

Par devant Maître **Herman WYERS**, Notaire de résidence à Koekelberg, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée WYERS HERMAN, ayant son siège à 1081 Koekelberg, à l'intervention de Maître **Erik CELIS**, Notaire associé de résidence à Anvers, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée CELIS, CELIS & LIESSE, NOTARISKANTOOR, ayant son siège à 2000 Anvers, Kasteelpleinstraat, 59, agissant à distance dans le contexte de la vidéoconférence.

ONT COMPARU :

D'une part :

PROCURATION VIDEOCONFERENCE :

Cette procuration est visée dans l'article 9 § 3 de la loi du 225 ventôse an XI portant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161,14° du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du droit d'écriture conformément à l'article 21,12° du code des droits et taxes divers.

Ci-après désignée par les mots "**le vendeur.**"

D'autre part :

Ci-après désignés ensemble par les mots "**l'acquéreur**".

DECLARATIONS PREALABLES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- 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

Insaisissabilité

Le vendeur

Pas d'application

L'acquéreur

L'acquéreur déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

Sortie d'indivision (Code Civil)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire instrumentant du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas le Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Après ces déclarations préalables, les comparants ont requis les notaires soussignés d'acter en la forme authentique la convention suivante, directement intervenue entre eux :

Le vendeur d'une part déclare par les présentes avoir vendu sous les garanties de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires et autres droits réels à l'acquéreur d'autre part, ici présent et déclarant accepter, le bien ci-après décrit, à savoir :

- les époux Shabani-Ndayisaba, prénommés, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété et
- Monsieur Beni Xavier, prénommé, à concurrence de l'autre moitié indivise en pleine propriété :

Commune de BOOM – 1^{ère} division

Dans un immeuble à appartements sur et avec terrain et accessoires, sis **Tuyaertsstraat, 33/37**, cadastré selon titre et

selon matrice récente section B numéro 402/H/6 P0000 pour une superficie de trois ares cinquante-neuf centiares (03 a 59 ca) :

Le magasin 1 sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : espace commercial, vestiaires, w.c. et magasin, **ainsi que la cave W1 et la cour ouverte.**

(le vendeur fait remarquer que la cour ouverte a été couverte suivant permis comme indiqué ci-après sous le chapitre urbanisme)

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante-six / dix millièmes (756/10.000-èmes) indivis des parties communes, dont le terrain.

Identifiant parcellaire B 0402H6P0018

ACTE DE BASE :

Tel que ce bien se trouve décrit à **l'acte de base** avec règlement de copropriété, dressé par le notaire Pierre Huybrechs, à Willebroek, le 28 juillet 1994, transcrit au 3^{ème} bureau des Hypothèques d'Anvers, le 22 septembre suivant, volume 1.514, numéro 8.

Revenu cadastral non indexé : 1.213,00 €

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

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

Origine de propriété

Conditions générales de la vente

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

1. Situation hypothécaire – registre des gages

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient, ainsi que de tout enregistrement dans le registre des gages grevant les biens mobiliers corporels incorporés à l'immeuble ou les biens meubles par nature devenus immeubles par destination.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur. Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

Il est en outre précisé que la loi du 11 juillet 2013, permet au notaire instrumentant depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

En raison de la possibilité de couvrir un gage ou une réserve de propriété consenti qui n'apparaîtrait pas encore audit Registre, le vendeur déclare dès lors que tous les travaux effectués à sa demande en sa qualité de commettant ou maître d'ouvrage (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

2. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au jour de la convention de vente sous seing privé, 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.

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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

3. Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). 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 mis en cause ladite responsabilité.

4. Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

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, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessus, il n'existe pas d'autre 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans lesdits statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

5. Contenance

La contenance susénoncée 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.

6. Contributions – Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, prorata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paie ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours fixée définitivement et forfaitairement à la somme de deux cent soixante-et-un euros dix-neuf cents (261,19 €) dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés antérieurement aux présentes ne reste due.

7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

8. Occupation – Propriété – Jouissance

Le transfert de propriété a lieu de ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle, le bien étant libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

9. 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.

COPROPRIETE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par les statuts comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 577/11 § 2 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur remet aux présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 577/11 § 1 du Code civil.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 26 août 2021 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société **Immo De Saeger**, Grote Markt, 16, à

2850 Boom, n'a réservé aucune suite à cette demande dans les trente jours de celle-ci.

Par ailleurs, l'acquéreur nous déclare ne pas avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant, malgré la demande du notaire instrumentant. Les parties nous requièrent cependant de recevoir le présent acte.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant par l'intermédiaire du syndic.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le

paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance ;

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes , 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

6. Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié à l'adresse préindiquée.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à l'adresse préindiquée.

7. Privilège de l'association des copropriétaires

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

En cas d'arriérés le vendeur marque son accord quant au paiement par le notaire instrumentant du montant

des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic ;

Urbanisme

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est précisé 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. Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

Informations

Le notaire mentionne et informe, en application de l'article 5.2.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire (VCRO), ce qui ressort également de l'extrait urbanistique délivré par la commune de Boom le 26 avril 2021 :

1° que pour le bien immeuble les permis d'urbanisme suivant ont été délivrés :

- le 29/09/2014 : « dichtmaken van het terras – dossiernummer 11005-2014-294 1 »,
- le 17/03/1966 : “oprichten van een appartementsgebouw – dossiernummer 11005-1966-113”,
- le 18/08/1967 : “plaatsen van een lichtreclame aan de voorgevel – dossiernummer 11005-1967-102”,
- le 20/07/1995 : “verbouwen van de voorgevel van de apotheek – dossiernummer 11005-1995-92”,

2° que l'affectation urbanistique la plus récente de ce bien immeuble est, selon le registre des plans et selon lesdits renseignements :

- bestemming 1 : woongebieden en aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, o1 punt 4 (bruinomrand + Romeins cijfer III),
- betstemming 2 : woongebieden,
- bestemming 3 : aanvullende voorschriften gp 14 : art. 1 A§1 punt 4 (bruinomrand + Romeins cijfer III)

3° que tel qu'il ressort du certificat hypothécaire et de la déclaration du vendeur, le bien immeuble ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure qui est en cours pour l'imposition de cette mesure ;

4° (que le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun droit de préemption comme mentionné à l'article 2.4.1 VCRO ou à l'article 34 du décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes;

5° que le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun permis de lotissement/permis d'environnement pour le lotissement de sols ;

6° que le bien immeuble ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet.

L'acquéreur déclare avoir reçu un extrait urbanistique délivré en date du 26 avril 2021 en ce qui concerne le bien immeuble.

Le notaire renvoie les parties à l'article 4.2.1 VCRO. Ladite disposition spécifie les actes soumis à l'obligation d'autorisation.

Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

Zones à risque d'inondation – « waterparagraaf »

En remarque préalable, le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait :

- que l'assureur est obligé de proposer dans l'assurance incendie relative à la propriété susmentionnée une couverture pour les dégâts provoqués par les inondations et/ou par des mesures visant à empêcher ou à limiter les inondations, à moins que ces dégâts concernent des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ont été construits plus de dix-huit mois après que la délimitation des zones à risques dans lesquelles ceux-ci se trouvent ait été publiée au Moniteur belge.

- que le preneur d'assurance qui se trouve confronté au moins à trois assureurs qui lui refusent la couverture obligatoire ou qui lui proposent pour la couverture obligatoire des primes ou des exonérations excédant les maxima fixés par arrêté royal, peut se tourner vers le Bureau de la tarification.

Zone à risque

En vertu d'une recherche effectuée via geopunt.be ou waterinfo.be, le notaire instrumentant déclare, en application de

l'article 129 de la loi relative aux assurances, que l'immeuble susmentionné ne se situe pas dans une des zones à risque d'inondation telles que déterminées par l'Arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques.

Zone sensible

En vertu de la même recherche, le notaire instrumentant déclare en application de l'article 1.3.3.3.2 du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, coordonné le 15 juin 2018 (en abrégé : « Code de la politique intégrée de l'eau »), que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possibles (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effectives (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;

- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;

- ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

Inondations

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'a à sa connaissance jamais été inondé.

« Bosdecreet – Duindecreet »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du 13 juin 1996 et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de plan de gestion de la nature approuvé qui s'applique sur le bien et qu'il n'y a pas de mesures administratives imposées dans le cadre du décret betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu (décret concernant la conservation de la nature et le milieu naturel).

« Onroerend erfgoed »

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du

plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine immobilier et relatifs à des adaptations, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos. Le vendeur déclare, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web www.onroendergoed.be et du courrier de la Commune daté du 26 avril 2021, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

Expropriation – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenhewing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

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 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.

A l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus, 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'accèsion à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

Droits de préemption

De la recherche sur le guichet électronique de préemption le 29 septembre 2021, il ressort que le droit de préemption Code flamand du logement ne s'applique pas pour le bien vendu par les présentes.

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 les parties communes de l'immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).

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 26 avril 2021 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, laquelle stipule ce qui suit :

« 2. *Inhoud van het bodemattest*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze gronde en risicogronde is.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze gronde en bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer

3. De OVAM staat niet in de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens ».

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 20210208-0002370183-KNR-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique François Dushek, le 8 février 2021.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est remis présentement à l'acquéreur.

Audit Chauffage

Les parties se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et

d'eau chaude et, le cas échéant, sur la mise à disposition d'un rapport de mise en service, des deux derniers contrôles d'entretien et d'un audit de chauffage.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'acquéreur déclare que son attention a été attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

Dossier d'intervention ultérieur

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

Dispense d'inscription

Etant averti de son droit de prendre, le cas échéant, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

DECLARATIONS FISCALES

L'acquéreur

Tarif réduit à 6% (article 2.9.4.2.11. VCF)

L'acquéreur déclare **ne pas pouvoir** bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.11. VCF.

Le Vendeur

Restitution (art. 3.6.0.0.6, § 1er VCF) :

Le vendeur déclare **ne pas pouvoir** faire valoir de droit à la possibilité de restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat en cas de revente dans le délai prévu à l'article 3.6.0.0.6, § 1er VCF.

Reportabilité par restitution (art. 3.6.0.0.6, § 3 VCF) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des dispositions de l'article 3.6.0.0.6, § 3 VCF 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.

Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) à résulter des présentes et de leurs suites seront payés et supportés par l'acquéreur qui s'y oblige.

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien, à savoir :

- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol,
- certificat de performance énergétique,
- renseignements urbanistiques,

- documents cadastraux,
- mainlevées,
- lettres d'information du syndic préalables à la vente,

Etat civil

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties d'une et d'autre part, tels qu'ils sont indiqués au présent acte.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège susindiquée.

Déclaration pour le code des droits et taxes divers

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, modifié par la loi du 19 décembre 2006, en transformation du Code des taxes assimilées au timbre, et conformément à l'article 11 du l'arrêté d'exécution dudit Code du 21 décembre 2006, le notaire instrumentant mentionne :

« Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par Maître Herman Wyers, à Koekelberg ».

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 proportionnes, 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.

Devoir d'information – Loi Ventôse

Un acte peut également être reçu à distance devant deux notaires ou plus, auquel cas les parties et autres personnes intervenantes comparaissent devant le notaire de leur choix et assistent à la réception de l'acte par vidéoconférence, après l'accord de tous les intéressés.

Les parties et personnes intervenantes qui ne sont pas présentes auprès du détenteur de la minute, sont représentées

avec une procuration lors de la signature de l'acte. Toutes les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance.

DONT ACTE.

Fait et passé à Koekelberg, en l'étude.

Il est déclaré que le comparant de première part a suivi la lecture commentée de l'acte en l'étude du

Et lecture intégrale faite et commentée du présent acte, les parties ont signé avec nous, Notaire, la présente minute demeurant au notaire Herman WYERS. **(Volgen de handtekeningen)**