

L'an deux mil douze.

Le vingt-trois octobre.

Par devant Nous, Maître Philippe DE JONGHE, notaire à Oostende, désigné comme notaire suppléant de l'étude du notaire Jean-Pierre Demeyer à Brugge en vertu d'une décision du Tribunal de Première Instance à Brugge en date du 31 juillet 2012, à l'intervention de Maître Harold POPPE, notaire à Gent.

ONT COMPARU

Tous deux ici présents et déclarant accepter, le bien immeuble suivant, chacun pour la moitié indivise en pleine propriété:

Ville de Blankenberge, première division.

Une maison d'habitation sise à Blankenberge, Breydelstraat, 11, connue au cadastre, sous la section A, numéro 92/B, pour une superficie de septante mètres carrés, revenu cadastral : 768 EUR.

Conditions générales.

La présente vente est faite et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

1. Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs, à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent qu'il n'ont personnellement conféré aucune servitude et que leur titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune.

2. Le bien est vendu dans son état à la date du compromis, sans garantie des vices apparents et occultes, ni pour les vices du sol ou du sous-sol, ni concernant l'état des constructions.

3. Les contenances et mesures éventuellement indiquées dans la description du bien vendu, ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune bonification ni indemnité.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

5. Les acquéreurs aux présentes auront la propriété du bien ci-dessus décrit, la jouissance et le libre usage à compter de ce jour.

Les acquéreurs supporteront toutes charges et impositions généralement quelconques afférentes au bien vendu à compter de ce jour.

Les taxes sur les résidences inoccupées ou abandonnées y compris l'année deux mil douze restent intégralement à charge des vendeurs.

6. Les vendeurs déclarent que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; Ils s'engagent à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

7. Les frais, droits, honoraires et TVA du présent acte sont à charge des acquéreurs.

#### **CONDITIONS URBANISTIQUES.**

1. Les acquéreurs devront se conformer à toutes les lois, arrêtés et règlements relatifs à l'Aménagement du territoire et à l'Urbanisme, notamment aux plans de secteur, aux prescriptions en matière d'alignement et de bâtisses et à toutes autres décisions de l'autorité, sans recours contre les vendeurs.

2. En application de l'article 5.2.1. du "Codex RO", le notaire instrumentant explique, en vue de l'extrait urbanistique de la ville de Blankenberge en date du dix-neuf septembre passé que:

1° le bien présentement vendu n'a pas fait l'objet d'un permis urbanistique, à l'exception de :

"- *het bouwen van een woning na afbraak (1970/85), vergund op tien juni negentienhonderd zeventig;*

2° la destination urbanistique la plus récente du bien présentement vendu est:

"- *gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Blankenberge met deelplan 'Cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de*

*Brugse Steenweg' volgens RUP 2.13\_58\_1 de dato elf juni tweeduizend en acht,*

*- centrumgebied volgens gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 2.14\_9\_1, goedgekeurd op dertien augustus tweeduizend en negen;”*

*3° suivant l'état hypothécaire et la déclaration des vendeurs, pour le bien vendu, aucune citation n'a été signifiée, conformément les articles 6.1.1 ou 6.1.41 à 6.1.43 ;*

*4° d'après leur connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone désignée comme une zone soumise au droit de préemption (article 2.4.1.) ;*

*5° pour le bien vendu, il n'existe aucun plan de lotissement;*

*6° suivant l'article 4.2.12 §2, 2° du « Codex RO » pour cette vente, l'attestation « as-built » n'a pas été délivrée et validée car cette disposition n'est pas encore entrée en vigueur.*

*Le notaire instrumentant réfère les comparants à l' article 4.2.1 « Codex RO ». Cet article décrit les actions soumises aux autorisations urbanistiques.*

*3. A la requête du notaire instrumentant la ville de Blankenberge a donné les informations urbanistiques suivantes dans sa lettre en date du dix-neuf septembre passé:*

*«Het onroerend goed is opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen sinds 09.08.2011.*

*De woning komt voor op de gewestelijke lijst van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op de gemeentelijke lijst van leegstand.*

*Ondanks het feit dat bovenvermeld eigendom kadastraal gekend staat als "building", wat slaat op een meergezinswoning was volgens onze gegevens dit eigendom gekend als een ééngezinswoning die tot 04.03.2010 permanent bewoond werd. Bijgevolg is het eigendom opgenomen in het leegstandsregister.*

*Het pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen.*

*Wij merken op dat iedere bestemmingswijziging, of bouw- en verbouwingswerk het voorwerp moet uitmaken van een voorafgaande bouwaanvraag en –vergunning, aan te vragen bij ons bestuur.*

*Voor tal van werken tot verbetering van de woonkwaliteit worden door de stad, de provincie en het Vlaams Gewest premies verleend. Ook voor de verwerving van een enige woning verleent de stad een premie. Het verdient steeds aanbeveling u voóraf te informeren op de Afdeling Stedenbouw, R.O. & Milieu.*

*Indien door de stad een toelage werd verleend m.b.t. deze woning, kan het zijn dat de eigenaar door deze verkoop niet meer voldoet aan de aangegane verbintenissen, welke gedurende 5 jaar blijven gelden na uitbetaling van de premie. Voor een gedetailleerde beschrijving verwijzen wij naar het respectievelijke premiereglement, dat op datum van toekenning geldig was.*

*In het kader van boek V "Woning in eigen streek" van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, is Blankenberge opgenomen op de*



meest recente, in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakte lijst van doelgemeenten, vermeld in artikel 5.1.1., eerste lid. Daar de woonuitbreidingsgebieden reeds werden aangesneden voor de inwerkingtreding van het grond- en pandendecreet, gelden er echter geen bijzondere voorwaarden voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies.”

3) Chantiers temporaires ou mobiles.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure les vendeurs ont répondu de manière négative et ont confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

**DECRET RELATIF A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS.**

1. L'attention des parties est attirée sur le fait que le Décret du Parlement Flamand du vingt-sept octobre deux mil six concernant l'assainissement et la protection du sol est d'application.

Le notaire instrumentant a informé les parties sur le devoir éventuel d'assainir ; les vendeurs ont déclaré qu'à leur connaissance il n'y a ou n'avait pas sur le terrain, objet de la présente vente, un établissement qui est ou était repris dans la liste dont question dans l'article 6 du Décret sur le sol.

2. Les vendeurs soumettent l'attestation de sol délivrée par l'Ovam le quinze novembre deux mil onze:

*“2 Inhoud van het bodemattest*

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen**

1. *Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).”*

Les comparants déclarent que le contenu de l'attestation du sol mentionné plus haut n'a pas été inséré dans le compromis de vente concernant le bien vendu.

Après que les acquéreurs ont été informé du fait qu'ils peuvent demander la nullité de la cession parce qu'ils n'ont pas été mis au courant du contenu de l'attestation du sol en ce qui concerne ce terrain avant la conclusion de la convention, ceux-ci déclarent:

1° avoir été mis en possession avant la passation du présent acte de l'attestation du sol délivrée le plus récemment ou d'une attestation du sol dont le contenu est identique à celui de l'attestation du sol délivrée le plus récemment;

2° renoncer explicitement à l'action en nullité.

Le notaire instrumentant confirme que les dispositions du Chapitre VIII, dont l'article 101 du Décret sur le sol du vingt-sept octobre deux mil six, ont été respectées.

Les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout particulière.

### **CODE FLAMAND DU LOGEMENT.**

1. Les vendeurs déclarent que le bien vendu est repris sur la liste des bâtiments et/ou habitations désaffectés, des habitations inadaptées et/ou inhabitables, des bâtiments et/ou habitations laissés à l'abandon; Cette vente est néanmoins exclue du droit de préemption étant donné que les acquéreurs, étant des personnes physiques, déclarent individuellement, qu'il s'agit de l'achat d'une première habitation ou d'une parcelle destinée à la construction d'habitation et qu'ils n'ont pas une autre habitation ou une autre parcelle destinée à la construction d'habitation en pleine propriété ou en plein usufruit, au jour de la conclusion du contrat d'achat (article 85, §1, alinéa 4, 4°, Code flamand du logement).

2. Les vendeurs déclarent qu'en exécution du décret du quinze juillet mil neuf cent nonante-sept tenant le Code Flamand du Logement, la délivrance d'une attestation de conformité n'a pas été refusée et qu'ils n'ont pas introduit de demande d'obtention d'une attestation de conformité auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins.

3. Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est pas grevé d'un contrat de publicité ni d'un droit de préemption, préférence ou réméré, soit en vertu d'une loi ou d'un décret, soit en vertu d'une convention avec des tiers.

4. Les vendeurs déclarent être au courant des conditions du droit de préemption, dont disposent la Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, les sociétés de logement social, les communes compétentes et le cas échéant le Centre Public d'Aide Sociale conformément au décret du quinze juillet mil neuf cent nonante-sept, tenant le Code Flamand du Logement.

5. Les vendeurs déclarent que ces mêmes instances n'ont pas procédé à des travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation au bien vendu et que le bourgmestre n'a pas ordonné la démolition de cette habitation et que cette habitation ne figure pas à l'inventaire des habitations ou constructions désaffectées, dégradées, inadaptées ou inhabitables. Par conséquent, ces instances n'ont pas de droit de préemption suite à ces faits.

### **Installations électriques.**

Les acquéreurs et les vendeurs déclarent s'accorder sur le fait de ne pas faire exécuter une visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-et-ent étant donné que les acquéreurs vont rénover complètement l'installation électrique.

### **Certificat de performance énergétique.**

Les vendeurs et les acquéreurs déclarent expressément qu'un certificat de performance énergétique établi pour le bien, objet de la présente vente, n'est pas nécessaire étant donné que le bien vendu concerne une maison sans aucune système de chauffage.

#### **PRIX.**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le [REDACTED] que les vendeurs déclarent et reconnaissent avoir reçu comme suit :

- antérieurement à la présente la somme de [REDACTED] dont quittance formant double emploi avec toutes autres qui auraient été données pour le même objet par un chèque de [REDACTED]

- à la signature de la présente le solde, [REDACTED] moyennant un virement de la Banque [REDACTED]

[REDACTED] au nom du notaire-honoraire Jean-Pierre Demeyer, partie des frais de l'acte compris.

Dont quittance entière définitive, sous réserve d'encaissement.

#### Dispense d'inscription d'office.

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

#### Certificat d'état-civil.

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base des documents requis par la Loi. Le numéro de registre national est mentionné avec l'autorisation expresse des parties.

#### Election de domicile.

Les parties aux présentes déclarent élire domicile en l' étude des notaires soussignés.

#### Règlement collectif de dettes.

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

#### Pro fisco.

1. Lecture a été donnée aux parties, qui le reconnaissent, de l'article deux cent trois du Code de l'Enregistrement, stipulant :

*"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 contractantes".*

2. Le notaire instrumentant donne lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la question tendant à savoir si les vendeurs sont assujettis à ladite taxe, ceux-ci ont répondu négativement.

#### Déclaration fiscale.

La notification « non-résidents » n'a pas été effectuée étant donné que le prix de vente de l'immeuble est inférieur au prix d'acquisition et qu'il n'y a donc pas de plus-value.

#### Réduction et restitution.

Les acquéreurs demandent l'application de l'article 46 bis, 1er et 2ème al. du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et ils déclarent :

- qu'il ne sont pas propriétaire d'un autre bien affecté en tout ou en partie à l'habitation;
- qu'ils s'engagent à fixer leur résidence principale dans le bien acquis endéans le délai exigé dans l'article précité.
- qu'ils s'engagent à ce qu'une inscription hypothécaire sera prise sur le bien acquis dans le délai légal requis.

Les acquéreurs déclarent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de réduction ou de restitution des droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier à l'exception de l'abattement majoré comme mentionné ci-dessus.

#### Droit d'écriture.

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR), quel montant le notaire instrumentant déclare avoir reçu, dont quittance.

#### Dispositions finales.

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant les a informés de l'obligation imposée au notaire en vertu de l'article 9, paragraphe premier, alinéas 2 et 3 de la loi organique sur le notariat et leur a expliqué que, lorsque le notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou des engagements à l'évidence disproportionnés, il a l'obligation d'attirer l'attention des parties, et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité.

Les comparants ont ensuite déclaré qu'à leur avis, il n'existe pas d'intérêts contradictoires en l'espèce et que toutes les clauses reprises au présent acte sont proportionnées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment en outre que le notaire les a clairement informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés en toute impartialité.

Dont Acte.

Fait et passé à Brugge (Sint-Andries), date que dessus,

Après lecture de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties ont signé avec nous, notaires; la minute du présent acte restant en l'étude du notaire De Jongh

