

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le treize mai

[REDACTED]

ONT COMPARU :

D'UNE PART

[REDACTED]

Ci-après dénommés « **LE VENDEUR** » dont l'identité a été démontrée aux Notaires soussignés au moyen de leur carte d'identité.

[REDACTED]

D'AUTRE PART

[REDACTED]

Ci-après dénommé « **L'ACQUÉREUR** » dont l'identité a été démontrée aux Notaires soussignés au moyen de sa carte d'identité.

DECLARATIONS PREALABLES :

DECLARATION DES PARTIES :

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;



Charles
HUYLEBROUCK
Notaire

SCPRL-
RPM
TVA-BTW
BE
0688.925.
375

Bd du
Régent, 24/8
1000
Bruxelles

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un 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 introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU :

Logement familial :

Pas d'application.

Intervention des donateurs

Pas d'application.

CONVENTION :

Le vendeur déclare **VENDRE** le bien décrit ci-dessous, sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées à l'acquéreur ici présent et qui déclare accepter le bien dont la description suit :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE ZAVENTEM / première division :

Une maison d'habitation avec jardin sise **BRUGSTRAAT, 26**, développant une largeur de façade de neuf mètres, cadastrée selon titre section D numéro 223/E/5 pour une superficie d'un are, et actuellement cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 0223E5P0000 pour la même superficie.

Revenu cadastral : trois cent soixante-et-un euros (361,00 €).

Ci-après dénommée « **LE BIEN VENDU** »

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

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.

OBJETS COMPRIS – NON COMPRIS DANS LA VENTE :

À défaut d'exclusion expresse et écrite, les parties conviennent que font notamment partie intégrante de la présente vente l'ensemble des éléments de cuisine et salle de bains équipée (meubles et appareils), ainsi que tous autres meubles meublants et appareils sanitaires immobilisés par destination ou incorporation, de distribution d'eau et d'électricité, et toute installation de chauffage central se trouvant dans l'habitation (évier, lavabo, douche/baignoire, WC, interrupteurs et prises électriques, appareils d'éclairage extérieur et dûment immobilisés, cave et chaudière de chauffage central, « boiler », ou tout autre système de production d'eau chaude, radiateurs, appareils de régulations, et cætera ...), cette liste n'étant qu'énonciative et non limitative.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

/

EAU – GAZ – ELECTRICITE :

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 auprès du fournisseur de son choix.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE :

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

I) ÉTAT DU BIEN :

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date de la signature du compromis, 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, de mэрule ou d'amiante.

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). 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.

II) CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES :

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 titre de propriété du vendeur à savoir l'acte reçu par le Notaire Pierre VAN HAUW, à Zaventem, le huit décembre mil neuf cent septante-cinq. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

« *BIJZONDER VOORWAARDEN.*

In de akte van Notaris Albert Lieben, in dato van vierentwintig november negentienhonderd twintig, staat vermeld hetgene volgt :

"De borroput zich bevindende tussen het goed nr 34 Drielindenstraat en de gebuur Peeters is geen tussen deze laatste en de vijf woningen Drielik-denstraat nummers 25.28.30.32 en 34.

De koper heeft daartoe toegang langover de koeren den huizen 28.30.32 en 34.

Er bestaat een gemene uitweg te voet en met kruiwagen van één meter breedte langsheen de gevel van het verkochte goed, tot aan de straat van al de huizen 28.30.32 en 34.



Het verkochte goed zal verplicht zijn de afloop van zijn eigen huis-en regenwater op eigen grond te doen geschieden, en dit op eigen kosten. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans son titre de propriété, 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.

III) 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.

IV) CONTRIBUTIONS – IMPOTS :

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata 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 paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien. Le vendeur déclare avoir reçu à l'instant de l'acquéreur, la somme forfaitaire de cent vingt-trois euros soixante-neuf cents (€ 123,69), représentant la quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours, 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 exécutés à ce jour ne reste due.

V) ASSURANCES :

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie. Il maintiendra ce contrat en vigueur tel quel jusque et à maintenir le contrat existant jusqu'à expiration du délai de 3 mois après la signature des présentes, dont question ci-après.

L'acquéreur fera, à compter de ce jour, son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et autres risques et prendra toutes dispositions utiles à ce sujet, sans intervention du vendeur, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en vertu de l'article 111, §1er de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, qui dispose comme suit : « *En cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.*

Jusqu'à l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. »

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

VI) OCCUPATION - PROPRIETE – JOUISSANCE :

L'acquéreur est propriétaire du bien prédécrit, à compter de ce jour.

L'acquéreur en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession effective.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

VII) SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU :

A) URBANISME :

GENERALITES :

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

Conformément à l'article 5.2.1. du Code, il est mentionné, tel qu'il ressort : 1° de l'extrait urbanistique reçu le 20 août 2019 et 2° des déclarations du vendeur, ce qui suit:

- * aucun permis de bâtir, permis d'urbanisme, permis d'environnement pour actes urbanistiques n'a été délivré pour le bien, à l'exception du permis d'urbanisme du 25 janvier 1979 (numéro de dossier 23094-1978-267, aanbouwen keuken, kamer en badkamer;

- * l'affectation urbanistique la plus récente du bien, sur base des dénominations utilisées dans le registre des plans, est la suivante : woongebieden (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dd7 maart 1977) ;

- * le bien ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure en cours pour l'imposition de cette mesure ;

- * 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;

- * le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun permis de lotissement/permis d'environnement pour le lotissement de sols;

- * le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ni d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe ;

- * le bien ne fait pas l'objet d'une désignation en tant que zone ouverte sensible aux inondations sur base de l'article 5.6.8, § 1 van de Codex (sous réserve de l'entrée en vigueur de cette disposition).

En outre, la Commune de Zaventem a transmis les informations complémentaires suivantes :



« 1. **LIGGING VAN HET TERREIN**

kadastrale omschrijving : afdeling 01 sectie D nummer 223E5 adres : Brugstraat 26, 1930 Zaventem

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

Grenzen

Gemeentegrens: goedgekeurd (1 januari 1900) Bestemming : Zaventem

gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)

Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden -afbakeningslijn: besluit tot goedkeuring (RUP) (Besluit van de Vlaamse Regering 16 december 2011)

Gewestplan

Halle-Vilvoorde-Asse: goedgekeurd (Koninklijk Besluit 7 maart 1977) Bestemming: woongebieden

Bouwverordening(en)

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 29 april 1997)

Stedenbouwkundige verordening(en)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 8 juli 2005)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 5 juli 2013)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 10 juni 2011)

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 9 juni 2017)

Algemene (gewestelijke) bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 29 april 1997)

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 12 september 2014)

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 7 februari 2007)

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen: goedgekeurd (Ministerieel Besluit 19 december 2012)

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen: goedgekeurd (Deputatie 19 januari 2017)

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening meergezinswoningen: goedgekeurd (Deputatie 16 november 2017)

Bestemming : Meergezinswoningen mogelijk

Andere rooilijnplannen

Wijk 'Den Hoek' - Brugstraat - Fabriekstraat: ontwerp ()

OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen. Er kan geen garantie gegeven worden dat die informatie 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.

1. LIGGING VAN HET TERREIN

kadastrale omschrijving : afdeling 01 sectie D nummer 223E5 adres : Brugstraat 26, 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_1978_267 Gemeentelijk dossiernummer: B.0951 Onderwerp: aanbouwen keuken, kamer en badkamer Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van een gezinswoning	
Datum aangetekende zending aanvraag	17 november 1978
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	17 november 1978
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	25 januari 1979
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

2.2. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

nihil

2.3. AANVRAAG TOT PLANOLOGISCHE ATTESTEN

nihil

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

2.11. ONBEWOONBAAR / ONGESCHIKT

nihil

2.12. OMGEVINGSVERGUNNING

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. »

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie dudit extrait.

CONSTRUCTIONS « ZONEVREEMD »

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des conséquences des constructions étrangères à la zone et avoir reçu le texte des articles 4.4.10 à 4.4.23 du Code avant la signature du présent acte.

ZONES À RISQUE D'INONDATION – « WATERPARAGRAAF »

En remarque préalable, les notaires soussignés attirent 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, les notaires soussignés déclarent, 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, les notaires soussignés déclarent, en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, que le bien vendu :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possible ;
- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effective ;
- 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 vendu 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 treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

« ONROEREND ERFGOED »

Le notaire 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 adaptation, 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.onroerenderfgoed.be et du courrier de la Commune daté du #, 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.

IMMEUBLE ABANDONNÉ, INOCCUPÉ OU INACHEVÉ

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).

SITUATION EXISTANTE :

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 d'**HABITATION**. 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 précisé ci-avant, le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications 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.

EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT – EMPRISE :

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné 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, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

B) CODE DU LOGEMENT – DROIT DE REMERE

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.

C) DIVISION - LOTISSEMENT

Pas d'application.

D) DROITS DE PREEMPTION :

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

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, d'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 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 est d'application.

A cet égard, l'acquéreur (personne physique) déclare que la présente acquisition constitue sa PREMIERE acquisition de la totalité d'un bien destiné à l'habitation.

Suite à ces déclarations, il est constaté que le bien ne tombe pas sous l'application du Code flamand du logement et que le droit de préemption en vertu de cette disposition n'est donc pas applicable à la présente vente.

E) ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES :

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 dans le bien vendu ou sur le terrain sur 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 qu'il a informé l'acquéreur avant la conclusion de la présente convention du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 15/10/2019 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

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN INVENTARIS

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m 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 <http://disclaimer.ovam.be>

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

L'acquéreur déclare, pour autant que de besoin, confirmer la convention antérieurement conclue et renoncer à toute poursuite en nullité pouvant être introduite en vertu de l'article 101 dudit décret concernant la présente vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance, concernant le bien présentement vendu, d'une pollution du sol pouvant nuire aux acquéreurs ou aux tiers ou qui pourrait donner lieu à une reconnaissance de l'état du sol, à une obligation d'assainissement ou à une gérance des risques, à des limitations d'usage ou de destination ou à d'autres mesures de précaution que les autorités pourraient imposer.

Pour autant que cette déclaration du vendeur ait été faite de bonne foi, l'acquéreur déclare exonérer le vendeur de tous risques et périls causés par une pollution éventuelle du sol et des dommages et frais qui peuvent en découler.

F) CITERNE À MAZOUT

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

G) ATTESTATION DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE :

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20190808-0002184025-RES-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Stephane Joseph POLLE, le 08/08/2019.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît.

H) 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.

I) CONDUITES SOUTERRAINES :

La partie acquéreuse déclare avoir été informée par le notaire soussigné :

- que la parcelle de terrain sur laquelle se situe le bien prédécrit pourrait être pourvue d'installations souterraines et notamment d'une canalisation de gaz souterraine, gérée par la société FLUXYS ;
- qu'il incombe à l'acquéreur de vérifier cet état de fait via le site www.klim-cicc.be;
- que la présence de telles installations souterraines (comme par exemple des canalisations de FLUXYS) constitue une servitude légale d'utilité publique ;
- que, par conséquent, une zone de protection de 15 mètres s'étend de part et d'autre de ladite conduite ;
- que toute personne qui souhaite effectuer des travaux dans cette zone doit préalablement en avertir FLUXYS (ou la société gestionnaire compétente) et ce, dès la conception du projet.

A ce sujet, le notaire soussigné a interrogé la société FLUXYS le 27 janvier 2020 ; laquelle a répondu le 28 janvier suivant, qu'elle ne possède pas d'installations de transport de gaz naturel dans le bien prédécrit.

J) DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEUR :

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.

I) CONTROLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE :

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en application de l'arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant ledit Règlement général sur



les installations électriques en son article 276 et insérant un nouvel article 276bis, **la personne qui vend une unité d'habitation** équipée d'une ancienne installation électrique n'ayant subi aucune modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981, ou équipée d'une ancienne installation électrique ayant subi une modification importante ou extension notable depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie datant d'avant le 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle, **a l'obligation :**

- **de faire exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique en vue de constater la conformité de ladite installation avec les prescriptions légales en vigueur ;**
- **de faire mentionner dans l'acte authentique, la date du procès-verbal de visite de contrôle et le fait de la remise dudit procès-verbal à l'acquéreur.**

Interpellé à cet égard par le Notaire instrumentant soussigné, le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 22/08/2019 dressé par BTV il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention de l'acquéreur sur les obligations suivantes lui incombant dès à présent exclusivement :

- 1) il est tenu de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a exécuté la visite de contrôle de l'installation électrique ;
- 2) il devra effectuer, à ses frais, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, les travaux, réparations, adaptations et modifications nécessaires dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour et;
- 3) au terme de ce délai de dix-huit (18) mois au plus tard, il aura l'obligation de faire exécuter, à ses frais, par un organisme agréé de son choix, une nouvelle visite de contrôle destinée à constater la disparition des infractions.

Toutefois, il est ici rappelé que pour le cas où l'installation électrique devait dater d'après le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou si l'installation devait avoir subi une (des) modification(s) importante(s) ou extension notable depuis cette date, en application de l'article 271/276 du Règlement général sur les installations électriques,

- le délai de dix-huit mois ci-avant annoncé serait réduit à douze (12) mois et prendrait cours le jour de la première visite de contrôle dont question ci-avant ;
- l'organisme agréé chargé de vérifier la disparition des infractions initialement constatées devra être le même que celui qui a effectué la première visite de contrôle.

Pour autant que de besoin, les parties confirment que ladite charge est comprise dans le prix de vente ci-avant mentionné.

L'acquéreur décharge expressément le vendeur de toute responsabilité quant à la réalisation de ces travaux et de leurs conséquences et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

VIII) REGISTRE DES GAGES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage ou une réserve de propriété dans le registre des gages au sens de l'article 26 de la Loi du 11 juillet 2013 sur les sûretés mobilières, relativement à des biens meubles éventuellement incorporés aux biens

immeubles objets des présentes.

A cet égard, le vendeur déclare 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.
- les biens immeubles présentement vendus ne sont pas grevés d'un gage enregistré et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute charge en la matière.

IX) PRIX :

Les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour le prix de

[REDACTED]

DONT QUITTANCE faisant éventuellement double emploi avec toute autre qui aurait pu avoir été donnée antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement au cas où le paiement a lieu par chèque, virement, versement ou par un autre mode de paiement scriptural.

DISPOSITION SUR LE BLANCHIMENT D'ARGENT :

Le Notaire [REDACTED] soussigné, atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro

X) FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux en résultant seront payés et supportés par l'acquéreur, qui s'y oblige, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.



DISPOSITIONS FINALES :

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure respective indiquée ci-dessus en leur demeure indiqué ci-dessus.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL :

Conformément à l'article 11 de la loi Organique, les Notaires soussignés certifient au vu des pièces officielles requises par la loi.

Conformément à l'article 139 de la Loi Hypothécaire les Notaires soussignés certifient le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

LECTURE DES DISPOSITIONS LÉGALES :

Et avant de clôturer, le Notaire [REDACTED] soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

- des articles 3.4.7.0.6. et 3.18.0.0.14 du Code flamand de la Fiscalité relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, libellé comme suit :

« Art. 3.4.7.0.6. En ce qui concerne l'impôt d'enregistrement, les droits complémentaires payés en raison d'une sous-évaluation ou pour tout autre motif sont imputés sur les droits complémentaires dus en raison d'une dissimulation de prix.

Art. 3.18.0.0.14. Une majoration d'impôt de 100 % des droits complémentaires concernant impôt d'enregistrement est due dans les cas suivants par chacune des parties contractantes :

1° en cas de dissimulation du prix et des charges ou de la valeur convenue ;

2° si le contrat, établi dans un acte, n'est pas celui conclu par les parties, ou si l'acte relatif à un accord, mentionné à l'article 19, premier alinéa, 2° ou 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est incomplet ou incorrect, étant entendu qu'il n'illustre pas tous les composants de l'accord.

Pour les cas mentionnés au premier alinéa, les parties sont principalement tenues au paiement de la majoration d'impôt »

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

DÉCLARATIONS :

1.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la restitution partielle (60%) des droits d'enregistrement en application de l'article 3.6.0.0.6 § 1er VCF (revente endéans les deux ans de l'acquisition).

2.- Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions requises afin de pouvoir bénéficier de la reportabilité par restitution en application de l'article 3.6.0.0.6 § 3 VCF (imputation 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.)

3.- Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés 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.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas servi à des fins professionnelles.

4.- L'acquéreur reconnaît avoir reçu tous les renseignements utiles au sujet de l'existence :

- des primes accordées lors de l'achat, la construction, transformation et la rénovation d'un immeuble par les autorités régionales et communales.
- de la réduction du précompte immobilier pour les familles nombreuses;
- de la contribution par certaines communes dans les crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense les Notaires soussignés de toute responsabilité à cet égard.

5.- En application de l'article 3.10.5.2.3 VCF, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ou/et des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

6.- Les comparants reconnaissent que les Notaires soussignés ont attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur ont expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment que les Notaires les ont dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'ils les ont conseillés de manière impartiale.

DÉCLARATION PRO FISCO :

TARIF RÉDUIT À 6% (ARTICLE 2.9.4.2.11. VCF et ARTICLE 9.5.0.5. VCF)

L'acquéreur demande l'application du tarif réduit de l'article 2.9.4.2.11 VCF (achat d'une habitation) et déclare que les conditions sont remplies, à savoir :

1° l'acquisition de la totalité de la propriété ;

2° l'acquisition par une ou plusieurs personnes physiques, agissant ensemble pour acquérir concomitamment la totalité du bien en pleine propriété

3° l'absence d'avoir immobilier actuel obstructif (possession d'une autre habitation ou terrain à bâtir en Belgique ou à l'étranger).

Pour conserver le tarif réduit, l'acquéreur s'engage à satisfaire à l'obligation d'inscription à l'adresse du bien immeuble acquis dans les 2 ans à compter de l'acte authentique de vente.

L'acquéreur demande en outre l'application de la réduction de droits prévue à l'article 9.5.0.5. VCF, et déclare que la condition est remplie, à savoir que la base imposable (valeur conventionnelle ou vénale) n'est pas supérieure à deux cent mille euros (200.000 EUR)

TARIF RÉDUIT À 5% (ARTICLE 2.9.4.2.12. VCF)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.12. VCF.

TARIF RÉDUIT À 1% (ARTICLE 2.9.4.2.14. VCF)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 2.9.4.2.14. VCF.

REPORTABILITÉ PAR IMPUTATION (ART. 2.9.5.0.1 VCF)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la reportabilité des droits d'enregistrement par imputation.

PROCURATION

Les comparants donnent procuration au notaire [REDACTED] soussigné, pour faire toutes déclarations fiscales complémentaires concernant le présent acte, conformément à l'article 3.13.1.2.1 du CODEX.

ENVOI PIECES :



L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien acquis.

DROIT D'ECRITURE :

Le droit d'écriture est de cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte avant la signature des présentes et qu'elles ont pu l'examiner utilement.

Après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaires, la minute des présentes restant au Notaire [REDACTED].