

053-T-24/11/2001-06957

L'an deux mille et un.

Le deux octobre.Par devant nous, Maître Jean-François COPPIN, notaire de résidence à Kampenhout,ONT COMPARU:

Monsieur **NEYS Petrus**, né à Sint-Pieters-Woluwe le sept mars deux mille vingt-trois, numéro national 230307 36922 et son épouse Madame **MATTHYS Julia Anna Jozefina**, née à Bunsbeek le trois décembre mille neuf cent vingt-trois, numéro national 231203 30872 demeurant à 1910 Berg (Kampenhout), Schoolstraat 8.

Mariés à Woluwe-Saint-Lambert le trois septembre mille neuf cent quarante-cinq sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage, passé par le notaire Emile Timmermans à Woluwe-Saint Lambert le trois septembre mil neuf cent quarante-cinq, non modifié à ce jour, tel qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommé "le vendeur".

Lequel déclare, par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toute dette et charge privilégiée et hypothécaire généralement quelconque à :

- 1) Monsieur **STAIOS Evangelos**, né à Bruxelles premier district le vingt-trois juillet mille neuf cent septante-cinq, numéro national 750723 027 34, célibataire, demeurant à 1030 Schaerbeek (Bruxelles), rue Masui 129.
- 2) Mademoiselle **PROUZOS Maria**, née à Anderlecht le six juin mille neuf cent septante-quatre, numéro national 740606 162 90, célibataire, demeurant à 1910 Kampenhout, Roodkloosterlaan 36.

ici présents et acceptant chacun pour une moitié indivise.

En outre, les acheteurs conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant, en cas de non-existence d'enfants ou descendants communs, et l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant en cas d'existence d'enfants ou descendants communs.

Ainsi, chacun des acheteurs cède la pleine propriété ou l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir la pleine propriété ou l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Les parties estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après.

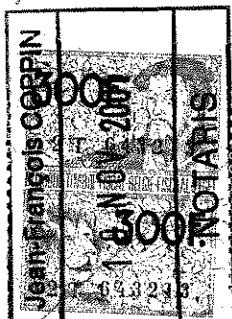
- 1) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandé à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent mariage entre elles.

17288  
11

Première feuille

Première feuille

- 2) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.
- 3) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.
- 4) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombaient à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.
- 5) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la liction, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1. et 2.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à calculer sur l'usufruit de la valeur au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

- 6) Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

Ci-après dénommé "l'acquéreur".

La pleine propriété de l'immeuble suivant :

**COMMUNE DE KAMPENHOUT, quatrième division: BERG:**

Une maison avec dépendances et jardin, sise Schoolstraat 8, cadastrée suivant titre section D, numéro 359/F/3 et partie du numéro 359/V/2, avec une superficie suivant titre de trois ares septante et un centiares septante deux decimilliares, actuellement cadastrée section D, numéro 359/P/4, pour une superficie de trois ares septante-deux centiares. Revenu cadastral: vingt-sept mille cinq cent francs (27.500,-).

**ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le bien précédent appartient à monsieur Petrus Neys et son épouse, madame Julia Anna Jozefina Matthys, pour en avoir fait l'acquisition de monsieur Marcel Valère Ivo Ackx, et son épouse, madame Denise Jeanne Van Goethem, suivant acte passé par devant le notaire Eugène Van Goetsenhoven à Bertem le vingt-trois octobre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente octobre suivant, volume 7551, numéro 1.

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

**CONDITIONS GENERALES :**

1. L'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.
2. L'acquéreur en a la jouissance ainsi qu'il est dit ci-après, à charge d'en payer et supporter à compter du jour de son entrée en jouissance tous impôts et taxes quelconques, en ce non comprises les éventuelles taxes de recouvrement pour frais de voiries et autres.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation; l'acquéreur en aura dès lors la jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

3. Le vendeur déclare délivrer le bien dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formé la convention de vente et que l'acquéreur déclare connaître et accepter, sans recours

Deuxième feuille

contre les vendeurs, soit du chef de vices de construction, vices cachés, vétusté, mauvais état ou entretien des bâtiments.

Le bien est vendu avec tous droits et avantages y attachés, avec les servitudes actives ou passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, à ses frais, risques et périls, et sans intervention du vendeur, ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude autre que celles pouvant résulter du présent titre ou des titres antérieurs dont question ci-avant, et qu'il n'en a personnellement concédé aucune.

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie; toute différence de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours ni modification quant au prix.

4. Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes; il s'engage, mais sans autre garantie, à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du dit bien.

5. L'acquéreur reprendra, s'il y a lieu, tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité, et en paiera les redevances à partir de son entrée en jouissance.

6. Les vendeurs déclarent être informé de la possibilité de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du code des droits de l'enregistrement et d'un impôt sur plus value éventuel.

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

#### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

Les parties déclarent avoir connaissance du contenu de la lettre de la Commune de Kampenhout en date du trente-et-un juillet deux mille et un au notaire soussigné, concernant les conditions urbanistiques et de l'environnement, en dont il résulte entre autres que le bien est situé dans une zone d'habitation.

Vu que cette commune ne dispose pas à ce jour d'un registre de plans ni d'un registre de permis, en par conséquent n'est pas encore repris dans une liste publiée au Moniteur Belge des communes qui disposent de tels registres, les articles 137, 141 et 142 du Décret Flamand sur l'Aménagement du Territoire concernant le devoir de renseignement ne sont pas encore d'application en vertu de l'article 199 §2 nouveau du décret prémentionné.

L'article 99 du Décret de la Communauté Flamande sur l'Aménagement du Territoire prévoit:

"§1. Personne ne peut construire sans autorisation urbanistique préalable:

1° construire ou ériger sur un terrain une ou plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, transformer ou agrandir une installation fixe ou un immeuble existant, à l'exception de travaux de maintenance ou d'entretien qui ne concernent pas la stabilité;

2° déboiser au sens du Décret forestier du treize juin mil neuf cent nonante de toutes surfaces boisées visées à l'article 3 § 1er et § 2 du même Décret :

3° abattre des arbres de haute futaie, isolés, en groupe ou en lignée pour autant qu'ils ne fassent pas partie d'une surface boisée au sens de l'article 3 § 1er du Décret forestier du treize juin mil neuf cent nonante.

4° modifier de manière significative le relief du sol;

5° utiliser habituellement ou aménager un terrain pour :

a) l'entreposage de véhicules usagés ou mis à rebut, de toutes sortes de matériaux, matériels ou déchets ;

b) le parage de véhicules, voitures ou remorques;

Deuxième et dernière feuille



*JP*  
*MR*  
*AM*

*AM*

*Deuxième feuille*

c) le placement d'une ou de plusieurs installations pouvant être affectées au logement telles que roulettes, caravanes, véhicules mis au rebut, tentes;

d) le montage d'une ou plusieurs installations ou du matériel roulant utilisés essentiellement à des fins publicitaires;

6° la modification totale ou partielle de la fonction principale d'un bien immeuble bâti en vue d'une nouvelle fonction, pour autant que cette modification de fonction figure sur une liste de modifications de fonctions soumises à l'octroi de permis, à établir par le Gouvernement flamand ;

7° dans un immeuble, modifier le nombre d'unités d'habitation, destinées au logement d'un ménage ou d'un isolé, indépendamment du fait qu'il s'agit d'une maison unifamiliale, d'un appartement, d'un building, d'un studio ou d'une pièce meublée ou non.

8° installer ou modifier les dispositifs de publicité ou enseignes ;

9° aménager ou modifier des terrains de récréation parmi lesquels un terrain de golf, un terrain de football, de tennis, une piscine.

Il convient d'entendre par la construction et l'érection d'installations fixes, telles que visées à l'alinéa premier, 1°, l'érection d'un bâtiment ou d'une construction ou le montage d'une installation, même composée de matériaux non durables, ancré dans le sol, attaché au sol ou s'appuyant sur le sol pour des raisons de stabilité et destiné à rester sur place, même si l'installation peut être démontée, déplacée ou qu'elle est souterraine. Cette notion vise aussi le rassemblement fonctionnel de matériaux créant une installation fixe ou une construction et l'aménagement de revêtement.

Il convient d'entendre par travaux de maintenance ou d'entretien qui ne concernent pas la stabilité, 1°, les travaux qui assurent l'utilisation future du bâtiment sans modification, par la réparation ou le remplacement de matériaux ou de pièces érodées ou usées. Par cela il ne peut pas être entendu des travaux qui ont trait aux éléments constructifs du bâtiment, tels que:

1. le remplacement des charpentes des toitures ou des poutres portantes du toit, à l'exception de réparations locales;

2. la reconstruction entière ou partielle des murs extérieurs, même en récupérant les pierres existantes.

Il convient d'entendre par un arbre de haute futaie au sens de l'alinéa premier, 3° chaque arbre qui présente à une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du terrain un diamètre de fût de un mètre.

Il convient d'entendre par une modification substantielle du relief telle que visée à l'alinéa premier, 4°, notamment tout remblayage, rehaussement, excavation ou creusement qui modifie la nature ou la fonction du terrain.

Sans préjudice de l'alinéa premier, 5°, c, aucune autorisation urbanistique n'est requise pour le camping à l'aide d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens du Décret du trois mars mil neuf cent nonante-trois portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisirs de plein air.

§ 2. Le Gouvernement flamand peut déterminer la liste des travaux, opérations et modifications qui ne nécessitent pas d'autorisation urbanistique en raison de leur nature et/ou de leur ampleur, par dérogation au § 1er.

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

Quatrième feinhe

Les vendeurs déclarent que les constructions existantes répondent aux prescriptions urbanistiques, qu'ils n'ont pas connaissance d'infractions urbanistiques et qu'il n'y a pas eu de procès-verbal de tels infractions.

#### **REMENBREMENT - MONUMENTS - INOCCUPATION**

Les vendeurs déclarent que le bien prédicté ne tombe pas sous l'application de la loi du vingt-deux juillet mil neuf cent septante sur le remembrement, ni sous le décret de la Région Flamande sur la protection des monuments et sites, que le bien ne fait pas l'objet d'une expropriation et n'est pas repris dans l'inventaire d'immeubles soumis à la taxation pour inoccupation ou insalubrité.

#### **DROITS DE PREEMPTION - DROITS DE RACHAT OU RÉMÉRÉ**

Les vendeurs déclarent que le bien ne tombe pas sous l'application du droit de préemption prévu par l'article 85 paragraphe 1 du Vlaamse Wooncode.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance que le bien prédicté tomberait sous l'application du droit de préemption prévu aux articles 63 à 68 du Décret Flamand sur l'Aménagement du Territoire, ni sous un autre droit de préemption ou droit de rachat ou réméré.

#### **ATTESTATION DU SOL**

- le vendeur déclare que sur le terrain objet du présent acte, il n'y a pas ou il n'y a pas eu d'établissement et/ou d'activité pouvant engendrer une pollution du sol, comme prévu à l'article 3 §1 du Décret relatif à l'assainissement du sol;
- concernant le bien objet du présent une attestation du sol a été délivrée par l'OVAM le vingt-huit juillet deux mille et un.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM".

Les comparants déclarent que avant la signature du présent acte authentique, une convention de vente sous seing privé a été signé sous la condition suspensive de l'obtention d'une attestation du sol dont il résulte, ou bien qu'il n'y a pas de données disponibles pour le bien en question, ou bien qu'il n'y a pas de pollution du sol constatée.

Les comparants déclarent que l'attestation remplit la condition suspensive prémentionnée.

L'acquéreur déclare qu'il a pris connaissance du contenu de l'attestation du sol avant la signature du présent acte authentique de vente.

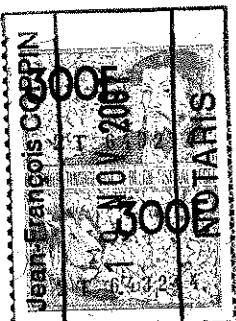
L'acquéreur confirme qu'il a connaissance du fait qu'il peut invoquer la nullité d'un transfert qui a eu lieu sans que toutes les prescription de l'article 36 ont été respectées.

Compte tenu de ce qui précède, l'acquéreur après avoir été informé par le notaire instrumentant de la portée de l'article 36, §4, de Décret, déclare, pour autant que de besoin, expressément renoncer à tout droit de faire prononcer la nullité de la présente convention pour non-respect de cet article.

c) Le vendeur déclare que concernant le bien vendu, il n'a aucune connaissance d'une pollution du sol qui pourrait nuire à l'acquéreur ou à des tiers, ou qui pourrait faire l'objet d'une obligation d'assainissement du sol, ou qui pourrait faire l'objet d'une limitation de l'usage du bien ou qui pourrait être l'objet de mesures que l'administration pourrait imposer.

Pour autant que la déclaration du vendeur qui précède a été faite de bonne foi, l'acquéreur prend le risque d'une éventuelle pollution du sol, et les dommages ainsi que les frais, que cela engendrerait, et celui-ci dispense le vendeur de le garantir à ce sujet.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**



*Cinquième feuille*

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

**PRIX-QUITTANCE:**

Lecture faite de l'article 203 du code de droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CINQ MILLION NEUF CENT MILLE FRANCS (5.900.000,-)**, lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur.

DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement du chèque

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par débit du compte numéro **001/249 12 46/72**.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

**DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur notre interpellation, le vendeur a déclaré ne pas être inscrit pour l'application de la TVA.

**DECLARATIONS**

Les comparants déclarent que leur identité est conforme avec ce qui est mentionné ci-dessus, être d'accord avec la mention de leur numéro national, ne pas avoir introduit une demande en règlement collectif de dettes, ne pas être mis sous administration provisoire ni sous conseil judiciaire, ne pas avoir introduit de demande en concordat judiciaire, ne pas dépendre d'une faillite non clôturée, et en général de ne pas être dépourvu de la capacité de gérer ses biens.

**ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties conformément à la loi.

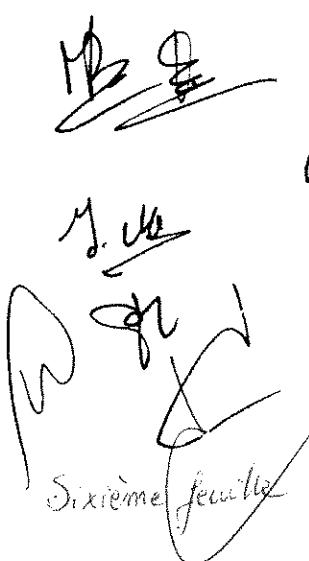
**DONT ACTE**

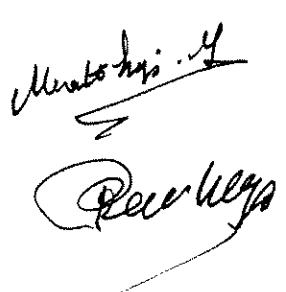
Fait et passé à Kampenhout en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le 10 octobre dernier, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

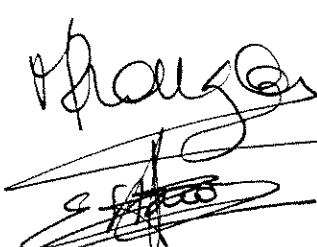
Et après lecture, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, notaire, qui a commenté l'acte.

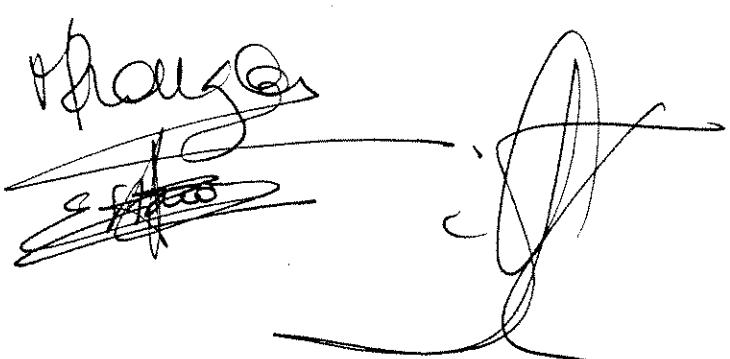
Approuvé la rature  
d'un mot.

  
Sixième feuille

  
Matschis

  
Pauwels

  
Thaeger

  
E. Thaeger

## DECLARATION POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent:

1. Qu'ils ne possèdent pas, pour la totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour-cent dudit maximum.

2. Que les acquéreurs ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis restera ci-annexé pour l'enregistrement.

3. Qu'ils obtiendront leur inscription à l'état civil ou dans le registre des étrangers à l'adresse du bien présentement acquis. Cette inscription devra être prise endéans un délai de trois ans à partir de la date de l'acte authentique d'acquisition et devra être maintenue au moins trois ans sans interruption. A défaut, l'acquéreur sera redevable d'un droit complémentaire ainsi qu'une majoration égal aux droits complémentaires.

Playe  
S. Jans

FS 16/01

Gedruktestrooien Van mitten een verz  
te Zaventem, de 24 OKT. 2001

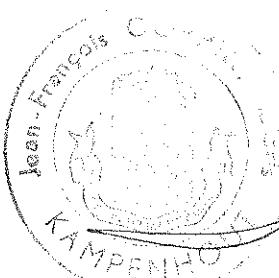
boek 5/89 blad 55 vok F

ONTVANGEN: drie honderd vieren vijftig euro en drie frank  
De Ontvanger, a.o.

(354.000,-)

H. ENGELS  
Eerstaanwezend Verificateur

"Pour photocopie conforme"



Septième feuille  
et dernière feuille

Naerl.Nr.	6957	Overgeschreven te Brussel - 6 <sup>de</sup> Hypotheekkantoor -
Zegel	429	Op ... 21/11/2001
Loon	4393	Rekening 053-T.NB41/M/2001-06957
Verzending	26	Vierduizend achthonderd achtenveertig frank
<b>TOTAAL</b>	<b>4.848</b>	
Rek. nr.	282	De Hypotheekbewaarder
Te storten op rek. nr.	679 - 200034 - 81	A. VANDER SCHUEREN

E. BLANCOUERT

Gelijkwaardig aan ... 120,18 ..... B.U.