



PAUL DAUWE

NOTAIRE - NOTARIS

---

AUDERGHEM - OUDERGEM

52-T-

26 MEI 2009

- 03418

Vente

Dossier : 18.549/AD

Acte : 357

1  
L'AN DEUX MILLE NEUF

Le dix-neuf mai.

Devant Nous, Maître Paul DAUWE, notaire de résidence à Auderghem, et Maître Jo ABBELOOS, notaire associé de résidence Vilvoorde

**ONT COMPARU**

I. Monsieur GERARDY Michaël Luc Arlette Joseph, né à Ixelles, le vingt-trois septembre mil neuf cent septante-cinq, carte d'identité numéro 590-1382124-94, numéro national 750923-21158, et son épouse Madame VULLO Jessica, née à Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre, carte d'identité numéro 590-3225818-12, numéro national 840328-21650, domiciliés ensemble à Braine-l'Alleud, rue de la Briqueterie, 34, boîte 3.

Epoux mariés sous le régime de la communauté légale aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Michel Leunen à Vilvoorde, le vingt-neuf avril deux mille huit. Régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés : "le vendeur".

II. Mademoiselle CAUDRON Isabelle Françoise Christiane Ghislaine, née à La Louvière, le vingt-neuf mai mil neuf cent septante-huit, célibataire, carte d'identité numéro 590-8533975-38, numéro national 780529-22494, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue du Mistral, 37.

Ci-après dénommée : "l'acquéreur".

Lesquels comparants, Nous ont requis de dresser acte de la convention de vente suivante directement intervenue entre eux à savoir :

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, le bien immeuble suivant:

**DESCRIPTION DU BIEN****Commune de ZAVENTEM (cinquième division)**

Dans un complexe d'immeubles à appartements dénommé « PARC HOF ter EYCKEN BLOC I », sur et avec terrain, sis Woluwedal, 4, au lieu dit « t'Hof ten Eyken », le terrain ayant d'après titre selon mesurage une superficie d'un hectare vingt-cinq ares nonante-sept centiares, cadastré selon titre et extrait cadastral récent sous Zaventem, cinquième division, section C, numéro 183 X pour une même superficie :

Dans le PAVILLON 3 :

L'appartement du type I sis au troisième étage, côté parc, à droite en regardant l'immeuble de la rue, portant le numéro douze (12) et comprenant selon titre :

a) en propriété privative et exclusive :



prentz rde



- au niveau du troisième étage : l'appartement proprement dit comprenant : hall, living, cuisine, terrasse, hall de nuit, salle de bains, water-closet et une chambre ;

- aux sous-sols : la cave numéro douze (12).

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-sept/millièmes indivis des parties communes particulières au pavillon trois, auxquels correspond le même nombre de quatre millièmes indivis des parties communes générales du bloc I, y compris le terrain.

Revenu cadastral : sept cent soixante et un euros (761,00 €)

Tel que ce bien est décrit et figuré à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le notaire Daniel Gérard à Bruxelles, le quatre septembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre octobre suivant, volume 3622, numéro 1.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les vendeurs aux présentes sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur VILLMER John à Evere aux termes d'un acte reçu par le notaire Michel Leunen à Vilvoorde, à l'intervention du notaire Yves Behets Wydemans à Bruxelles, le vingt-trois novembre deux mille sept, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit novembre suivant sous la relation 52-T-28/11/2007-10852.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Mademoiselle DE KEYSER Elsa Nathalie à Woluwe-Saint-Lambert depuis plus de trente ans à compter des présentes.

Aux termes d'un acte de vente reçu Michel Thys à Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit novembre suivant, volume 9144, numéro 11, Mademoiselle DE KEYSER Elsa, prénommée, a vendu le bien prédécrit à Monsieur VILLMER John, prénommé.

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 DE LA VENTE

#### Propriété – Jouissance – Code du Logement.

L'acquéreur sera propriétaire du bien vendu à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance également à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas grevé d'un contrat de publicité.

Le notaire attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que le Code flamand du Logement arrêté en date du 15 juillet 1997 impose notamment :

\* la mise en conformité de tous logements donnés en location

avec des normes élémentaires de sécurité, de salubrité et de qualité d'habitat,

\* l'obligation pour tous bailleurs d'obtenir une attestation de conformité (*conformiteitsattest*) auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune compétente avant de pouvoir donner un bien en location à titre de résidence principale.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas été délivré d'attestation de conformité et qu'une telle attestation n'a également jamais été refusée.

L'acquéreur déclare être informé des prescriptions de ce Code et décharge le vendeur de toute responsabilité à ce sujet. Il fera son affaire personnelle de la mise en conformité éventuelle du bien audit Code.

Le vendeur déclare pour le surplus en application dudit Code flamand du Logement :

- que le bien n'est pas repris à l'inventaire comportant des listes séparées 1) des bâtiments et/ou habitations désaffectés, 2) des habitations inadaptées et/ou inhabitables et 3) des bâtiments et/ou habitations laissés à l'abandon et qu'il n'a pas été averti par acte administratif que le bien sera repris dans cet inventaire.

- que le bien n'a pas fait l'objet de travaux de la part de la "Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen" (ou des autres sociétés de logements sociaux), de la Commune ou du CPAS compétent.

- qu'il n'a reçu aucune notification concernant un "droit social de gestion" (*sociaal beheersrecht*) sur le bien par la Commune, le CPAS ou des sociétés de logements sociaux.

- que le bien n'est pas une "habitation sociale de location ou de vente" (*sociale huur- of koopwoning*).

- que le bien n'est pas soumis à la taxe sur la désaffectation.

#### **Impôts.**

L'acquéreur devra payer et supporter à partir de ce jour, toutes les impositions et taxes généralement quelconques relatives au bien.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucune taxe de recouvrement unique ou périodique ne reste due.

L'acquéreur paie à l'instant au vendeur qui le reconnaît la somme de deux cent seize euros trente et un cents (216,31 €) représentant sa quote-part forfaitaire et définitive dans le précompte immobilier pour l'année en cours. Dont quittance.

#### **Superficie - Etat - Servitudes.**

Le vendeur ne garantit pas la contenance du terrain susindiquée ; la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait le jour où la présente convention de vente s'est formée avec tous les vices apparents ou cachés, avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, avec toutes les mitoyennetés éventuelles.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'en



*deur*



existe pas d'autres que celles qui pourraient résulter des statuts de l'immeuble, et que son titre de propriété ne mentionne à propos du bien ni servitudes ni conditions spéciales.

Dans ces conditions, l'acquéreur renonce à tous recours contre le vendeur, soit du chef de vices du sol ou du sous-sol, des vices cachés, vétusté, mauvais état ou entretien des bâtiments ou constructions.

Dans le cas où il apparaîtrait que le vendeur connaissait ou aurait dû connaître les vices cachés dudit bien, notamment par l'usage qu'il en aurait fait l'article 1645 du Code civil s'appliquera.

#### **Installations électriques.**

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 du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 treize mars deux mille neuf dressé par SGS, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **Législation sur les chantiers temporaires ou mobiles.**

L'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement, 3° travaux de fondation et de renforcement; 4° travaux hydrauliques, 5° travaux de voirie; 6° pose de conduites utilitaires, notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduites, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe; 7° travaux de construction; 8° travaux de montage et démontage, notamment d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9° travaux d'aménagement ou d'équipement; 10° travaux de transformation; 11° travaux de rénovation; 12° travaux de réparation; 13° travaux de démantèlement; 14° travaux de démolition; 15° travaux de maintenance; 16° travaux d'entretien, de peinture et de

nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°.

Après avoir été informé des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant, notamment, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de mutation du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du nouveau propriétaire, **le vendeur déclare** que, depuis le premier mai deux mille un, date d'entrée en vigueur dudit arrêté royal, il n'a entrepris aucun des travaux concernés par celui-ci et nécessitant la mise en œuvre de cet arrêté, et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

#### **Garantie décennale.**

Le cas échéant, l'acquéreur sera, à partir de ce jour, purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Le vendeur déclare qu'il n'existe à ce jour aucun litige quant à la garantie décennale.

#### **Statuts de l'immeuble (Acte de base - Règlement de copropriété).**

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des statuts de l'immeuble pour en avoir reçue copie à l'instant.

Il accepte toutes les clauses, conditions et servitudes éventuelles pouvant résulter desdits statuts comme régissant l'immeuble dont fait partie le bien acquis et sera subrogé ainsi que tous ses héritiers ou ayants-cause à tous titres, dans tous les droits et obligations résultant desdits statuts.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet le bien prédécrit, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que les baux devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance desdits statuts et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant ou qui résulteront des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires.

#### **Charges communes relatives à la copropriété.**

Le notaire instrumentant a, en date du dix mars deux mille neuf, demandé par lettre recommandée au syndic l'état dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil.

Une copie de la réponse du syndic datée du douze mars suivant a été remise aux comparants qui le reconnaissent et dispensent le notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

A – Le **vendeur** supportera :

- les dépenses extraordinaires, les frais éventuels liés à l'acquisition des parties communes, pour autant qu'ils aient été



décidés par l'assemblée générale ou nés pour les litiges avant le trois mars dernier et que le paiement soit devenu exigible avant cette date.

Pour l'application de ce qui précède, un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

- toutes les charges ordinaires jusqu'à l'entrée en jouissance par l'acquéreur du bien présentement vendu ;

- les appels de fonds destinés au fonds de réserve exigibles avant la signature des présentes.

B – L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

C - La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Le vendeur s'adressera directement au syndic afin de récupérer l'excédent éventuel de sa quote-part dans le fonds de roulement. L'acquéreur reconstituera sa quote-part dans le fonds de roulement entre les mains du syndic dans les plus brefs délais.

D - Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

E - L'acquéreur est tenu d'informer le syndic de son acquisition dans les huit jours des présentes.

#### **Assurances - contrats**

Par le simple fait de la vente, l'acquéreur est subrogé, pour le temps restant à courir, dans les droits et obligations du vendeur qui résulteraient de tous contrats d'assurance collective contre les risques d'incendie et autres risques et de tous abonnements au gaz, à l'eau, et à l'électricité, qui pourraient exister relativement au bien vendu ; il en payera les primes et redevances, le cas échéant comme charges communes, à partir de son entrée en jouissance.

#### **Choses non comprises dans la vente.**

Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers.

#### **Statut urbanistique.**

##### ***a. Prescriptions urbanistiques***

Dans la mesure où il n'a pas encore été publié dans le Moniteur belge que la Commune dans laquelle se trouve le bien vendu dispose d'un registre des plans et d'un registre des permis, les obligations d'information prévues aux articles 137, 141 et 142 du décret de la Communauté flamande portant organisation de l'aménagement du territoire du dix-huit mai mil neuf cent nonante-neuf (ci-après



« DORO »), ne sont pas encore d'application.

La Commune de Zaventem a dès lors envoyé un formulaire complété au notaire instrumentant d'où il résulte notamment :

« - Het betrokken eigendom is volgens het bij K.B. van 07.03.1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in een woongebied gelegen.

- Het bijzonder Plan van Aanleg nr. 9 Vijverwandeling – K.B. 18.01.1968, waarin het eigendom begrepen was, is in toepassing »

Les parties déclarent avoir reçu une copie intégrale de ce formulaire et dispensent le notaire d'un reprendre le contenu aux présentes.

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et des sites.

- ne pas avoir connaissance d'infraction urbanistique et qu'il a obtenu tous les permis nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et/ou pour les changements d'affectation qu'il aurait effectués.

- qu'aucune autorisation urbanistique n'a été délivrée pour le bien ;

- que le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption tel que visé à l'article 63 du DORO ;

- que le bien est destiné à l'habitation ;

- que le bien ne fait pas partie d'un lotissement ;

- qu'aucune taxe sur le bénéfice résultant de la planification spatiale (*planbatenheffing*) ne lui a été notifiée.

- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article 99 du DORO.

Cet article 99 stipule textuellement ce qui suit :

« §1. Personne ne peut sans autorisation urbanistique préalable :

1. Construire ou ériger sur un terrain une ou plusieurs installations fixes, démolir, reconstruire, transformer ou agrandir une installation fixe existante ou un immeuble existant, à l'exception des travaux de maintenance ou d'entretien qui n'ont pas trait à la stabilité;

2. Déboiser au sens du décret sur les bois du 13 juin 1990 de toutes les 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 et §2, du décret sur les bois du 13 juin 1990;

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 au rebut, de toutes sortes de matériaux, matériel ou déchets;
  - b) le parcage de véhicules, voitures ou remorques;
  - c) l'installation d'une ou plusieurs installations pouvant être affectées au logement, tels que des roulottes, caravanes, véhicules mis au rebut, tentes;
  - d) le montage d'une ou de 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 des 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, ancrée 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 revêtements.

Il convient d'entendre par travaux de maintenance ou d'entretien qui n'ont pas trait à la stabilité, les travaux qui assurent, l'utilisation future du bâtiment sans modification, par la réparation, ou le remplacement de matériaux ou de pièces érodés ou usés.

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 sein 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 1 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 transportables sur un terrain de camping au sens du décret du 3 mars 1993 portant le statut des terrains destinés aux résidences de loisir 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 et 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."

En cas de transformation au bien, l'acquéreur devra respecter tous règlements et prescriptions urbanistiques qui concernent le bien vendu sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part.

#### **b. Zone à risque d'inondation**

Se basant sur la lettre ci-dessus mentionnée de la Commune et sur les données disponibles sur le site <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/> le notaire mentionne, en application de la loi du 25 juin 1992 sur les contrats d'assurance terrestre que le bien n'est pas situé dans une zone où il y a un risque d'inondation.

#### **c. canalisations de produits gazeux**

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de canalisations de produits gazeux sous ou à proximité du bien vendu.

Le notaire instrumentant a vérifié cette information sur le site du CICC (Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites) mais ne donne aucune garantie quant à l'absence de telles canalisations.

### **Statut environnemental**

#### **a. citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de citerne à mazout dans les parties privatives vendues.

#### **b. Autorisation écologique (permis d'environnement)**

Le vendeur déclare qu'aucun permis d'environnement n'a été délivré concernant les parties privatives vendues.

#### **c. Décret relatif à l'assainissement du sol**

1. Le vendeur déclare qu'il n'a pas été implantés, ni dans les parties privatives, ni dans les parties communes, des établissements à risque comme des fabriques, des ateliers, des entrepôts, des machines,



des installations ou des appareils et qu'il n'y a pas été exercées des activités susceptibles d'engendrer un risque accru de pollution du sol, lesquels établissements et activités sont visés à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol (également appelé « VLAREBO »).

2. Les parties déclarent que le contenu de l'attestation du sol n'a pas été transmis à l'acquéreur avant la conclusion de la convention de vente bien qu'il s'agisse là d'une obligation imposée par l'article 101 § 1 et 2 du Décret du Parlement flamand du 20 octobre 2006 relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol (ci-après «le Décret »).

3. L'acquéreur déclare savoir qu'il est en droit de demander la nullité de la convention dans la mesure où ces prescriptions décrétales n'ont pas été respectées.

Il déclare cependant expressément renoncer à toute action en nullité qu'il pourrait invoquer suite au non respect de ces prescriptions. Il reconnaît avoir été mis en possession d'une attestation de sol avant la signature du présent acte.

4. Cette attestation qui a été délivrée par OVAM en date du vingt mars dernier stipule textuellement ce qui suit :

**"1. Kadastrale gegevens**

(...)

**2. Kaartmateriaal**

*Niet beschikbaar*

**3. Inhoud van het bodemattest**

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie 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).*

(...)"

5. Le vendeur déclare pour le surplus ne pas avoir connaissance d'une pollution qui pourrait nuire à l'acquéreur ou à des tiers ou qui pourrait entraîner une obligation d'assainissement, une gestion des risques, des limitations d'utilisation ou de destination ou d'autres mesures que l'autorité pourrait imposer dans ce cadre.

6. Sur base des déclarations qui précèdent, les notaires soussignés confirment que les dispositions du Décret en rapport avec

la cession de terrain ont été respectées.

7. Pour autant que les déclarations du vendeur aient été faites de bonne foi, l'acquéreur prend le risque d'une éventuelle pollution du sol et supportera les dégâts et les frais qui pourraient en résulter sans recours contre le vendeur.

**c. certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique valable a été dressé pour le bien par la société agréée IMMOCHECKER en date du vingt-trois mars deux mille neuf avec mention du code unique 20090323-0000116595-00000001-9.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat avant ce jour.

L'original de ce certificat est à l'instant remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

**Droits de préemption.**

Le bien se trouve dans un périmètre où le droit de préemption prévu par le Code flamand du Logement est d'application.

Cependant, ce droit de préemption ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce dans la mesure où le bien vendu est une habitation faisant partie d'un bâtiment comprenant plusieurs habitations, pour lesquelles la vente fait naître la copropriété de parties communes.

Le vendeur déclare en outre que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré ni d'aucun autre droit de préemption qu'il ait une base légale, conventionnelle ou décrétable.

**Prix.**

Et après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été faite et acceptée pour et moyennant le prix de **cent vingt-sept mille euros (127.000,00 €)** que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, savoir :

- un acompte de **douze mille sept cent euros (12.700,00 €)** antérieurement aux présentes,

- le solde, soit **cent quatorze mille trois cent euros (114.300,00 €)** à l'instant par virement sur le compte numéro 250-0232330-03.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

**Déclaration sur l'origine des fonds.**

Le notaire Paul Dauwe, soussigné, atteste que le paiement par l'acquéreur, qu'il a personnellement constaté, du solde du prix a été effectué par le débit du compte numéro 310-1623382-76.

**DÉCLARATIONS DIVERSES**

**Dispense d'inscription d'office.**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.



**Frais.**

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

**Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par chacune des parties en sa demeure.

**Certificat d'état civil.**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile des parties correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

**Déclarations pro fisco.****Taxe sur la valeur ajoutée :**

Le vendeur reconnaît avoir reçu lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur notre demande expresse, il nous a déclaré, ne pas être assujetti à la TVA, ne pas avoir, au cours de ces cinq dernières années, cédé un immeuble sous le régime de la TVA, et ne pas avoir eu, au cours de ces cinq dernières années, la qualité d'assujetti à la TVA, ni fait partie d'une association de fait ou momentanée ayant eu cette qualité, ou d'une unité TVA.

**Droits d'enregistrement :**

1. En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'**acquéreur** déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

2. Afin de bénéficier de l'abattement prévu à l'article 46 bis du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, l'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et que la présente acquisition constitue une acquisition pure de la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale dans les deux ans à compter d'aujourd'hui.

En outre, pour pouvoir bénéficier de l'abattement complémentaire, l'acquéreur déclare qu'il a souscrit un emprunt hypothécaire dans le cadre du financement de la présente acquisition. L'inscription sera prise dans les délais susmentionnés.

Par ailleurs, ils reconnaissent avoir été informés que le bénéfice des abattements dont question ci-dessus n'est maintenu que s'ils ont

affecté le bien prédécrit à l'habitation et ce, dans les deux ans à compter de ce jour.

**Déclarations des comparants.**

1. Chaque comparant déclare pour ce qui le concerne:

- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire,
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour,
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu.

2. Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

3. Les comparants reconnaissent chacun avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation ou, si ce n'est pas le cas, avoir eu suffisamment de temps pour prendre connaissance du contenu du présent acte et dispenser le notaire instrumentant d'en faire la lecture intégrale.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Auderghem, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant au Notaire Paul DAUWE.

Suivent les signatures.

Enregistré *sept* rôle(s) *sans* renvoi(s)  
 au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles  
 le *02 juin 2003*  
 vol. *47* fol. *24* case *04*  
 Reçu *deux mille deux cent euros (10 200 €)*  
*MARCHEL D (signé)*

**POUR EXPEDITION CONFORME.**



*[Signature]*

*septième* et dernier rôle



Loon vakken	€ 2,05
Loon overschrijving enkel	€ 122,07
Totaal	€ 124,12

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van :

Brussel IV

De zesentwintigste mei tweeduizend negen

Ref. : 52-T-26/05/2009-03718

Te storten op rek.

IBAN 679-2003033-80 - BIC

Bedrag

honderdvierentwintig euro twaalf cent

Hypotheekbewaarder a.i.

GOOSSENS G.



ETUDE DE - KANTOOR VAN

M<sup>e</sup>. Paul DAUWE

NOTAIRE - NOTARIS

avenue des Paradisiërs 24

Paradijsvogelslaan 24

AUDERGHEM - OUDERGEM

Vente