

*Paul Maselis, Notaire
Soc.Civ. SPRL
Numéro d'entreprise : 0473.710.980*

Inscrit au
Troisième bureau des hypothèques à Bruxelles
Le Réf. :

Rép. n° : 2007/
Annexes :

**VENTE LAMBERT ET CONSORTS VAN DEN HURK à
Monsieur KAMBA MPUMPU Dikasa Aime et Madame KAYAYA
MUTEKEMENA LUABEYA Judith
Lot 2 Appartement situé à Evere, Rue Lodewijk Van Boeckel 13
(Région de Bruxelles Capital)**

L'AN DEUX MILLE SEPT.

Le quinze octobre.

En l'Etude, Boulevard Lambergont, 336, à Schaerbeek (Bruxelles).

Devant nous, **Maître MASELIS Paul**, notaire résidant à Schaerbeek, détenteur de la minute,

I. COMPARUTION

ONT COMPARU :

1. **Madame LAMBERT Irma Pierrette**, sans profession, née à Differdange (Luxembourg) le deux août mil neuf cent trente-six, de nationalité Belge, épouse de Monsieur VAN DEN HURK Werner Théodore, pensionné, né à Wulvergem le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23.

Carte d'identité numéro 085 0183586 23

Registre national numéro 360802 056-17

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Wets Paul, à Schaerbeek, le premier juillet mil neuf cent soixante-et-un, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

2. **Monsieur VAN DEN HURK Jacques Werner**, employé, né à Louvain, le dix-huit août mil neuf cent soixante-deux, de nationalité Belge, célibataire, demeurant à Evere (1140 Bruxelles), Rue Aimée Smekens 18.

Carte d'identité numéro 076 0048496 49

Registre national numéro 620818 073-66

3. **Monsieur VAN DEN HURK Paul Werner**, administrateur, né à Louvain, le vingt novembre mil neuf cent soixante-trois, de nationalité Belge, époux de Madame VANDENHAESEVELDE Diane, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles) Rue des Mimosas, 36.

Carte d'identité numéro 085 0277517 58

Registre national numéro 631120 051-70

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden Ludovic à Schaerbeek le dix-neuf avril mil neuf cent nonante-trois, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

Les comparants sub 1., 2. et 3. sont ici représentés par :

Monsieur VAN DEN HURK Werner Théodore, pensionné, né à Wulvergem le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, de nationalité Belge, époux de Madame LAMBERT Irma Pierrette prénommée, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23

Carte d'identité numéro 085 0212941 84

Registre national numéro 230218 057-94

aux termes d'une procuration authentique reçu par le notaire MASELIS Paul, à Schaerbeek, le six décembre deux mille cinq, dont une expédition est restée annexée à l'acte de base dont question ci-après.

Ci-après dénommés : "les vendeurs".

DE PREMIERE PART, et :

4. **Monsieur KAMBA MPUMPU Dikasa Aime**, né à Kinshasa (République du Congo), le vingt-trois décembre mille neuf cent soixante-neuf, de nationalité congolaise,

Carte d'identité numéro : F.Z.Y 585 688

Registre national numéro : 691223 619 30

5. et son épouse Madame **KAYAYA MUTEKEMENA LUABEYA Judith**, née à Kinshasa (République du Zaïre), le sept janvier mil neuf cent septante-quatre, de nationalité Belge,

Carte d'identité numéro : 085 0282777 80

Registre national numéro : 740107 398 80

Tous deux demeurant et domiciliés ensemble à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Boulevard Léopold III 43 bte 71.

Mariés à Sarcelles (France), le dix-neuf novembre deux mille trois. Ayant eu tous deux leur premier domicile fixe en Belgique et sont par défaut d'avoir établit un contrat de mariage marié sous le régime légal belge étant la communauté réduite aux acquêts.

Ci-après dénommés : "les acquéreurs".

DE SECONDE PART.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le notaire Paul Maselis, soussigné certifie l'exactitude des indications d'état civil des parties au vu de leur carnet de mariage des données du registre de l'état civil du registre national.

Les comparants autorisent expressément le notaire Paul Maselis, soussigné à faire mention de leurs numéros respectifs de registre national aux présentes.

Le notaire Paul Maselis soussigné, certifie l'identité des parties au vu de leurs cartes d'identité respectives.

II. VENTE

Les comparants nous ont requis de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux.

Les vendeurs déclarent par les présentes, **avoir vendu** pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux acquéreurs, qui acceptent, le bien ci-après pour le compte de la communauté existante entre eux ;

COMMUNE D'EVERE (première division – article 11148)

Dans une maison de rapport situé **Rue Lodewijk Van Boeckel 13**, cadastré section A, partie du numéro 373 V 2, étant le lot 13A pour une superficie d'un are, quatre-vingt centiares, selon plan de mesurage établit par le Bureau Paul Verwacht, Architecte, Géomètre-Expert en date du sept juillet deux mille et six.

Actuellement cadastré selon extrait cadastral avec situation au premier janvier deux mil sept section A, numéro 372/X/3, le bâtiment pour une contenance totale d'un are quatre-vingt centiares, le lot 2 ayant un revenu cadastral non indexé de mille cinq cent quatre-vingt-quatre euros (€ 1 584,00).

le LOT 2 (premier étage)

a) en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

Les caves numéros "cave 1er" et "cave 1bis".

- au premier étage:

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à l'avant;
- trois chambres à l'arrière, un balcon et une terrasse ;
- une salle-de-bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale ;
- un petit local supplémentaire à l'avant et un local d'accès.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent vingt-six/millièmes (126/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

Acte de base et règlement de copropriété

Tel que ces biens sont plus amplement décrit aux actes de division et de base reçu le vingt et un août deux mille six par le notaire Maselis Paul, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, respectivement sous les références 50-T-25/08/2006-12285 et 50-T-29/08/2006-12445.

Ci-après dénommé invariablement : "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine les biens prédicts appartenaient :

1. le terrain pour une superficie de cinq ares, treize centiares :

- pour moitié à Monsieur **VAN DEN HURK Jacobus**, entrepreneur, né à Achel, le vingt cinq mai mil huit cent quatre-vingt-huit et son épouse **Madame STEUPERAERT Magdalena Maria Angela**, née à Cruyshoutem, le trente et un janvier mil huit nonante-huit, ensemble à Evere et

- pour l'autre moitié à Monsieur **VAN DEN HURK Werner** prénomme ;

pour l'avoir acquis ensemble aux termes d'un acte reçu par le notaire De Ruydt Jean-Pierre, à Vilvoorde, le trente-et-un mai mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept mars suivant, volume 4161,

numéro 7.

Madame STEUPERAERT Magdalena, prénommée, ayant eu son dernier domicile à Woluwé-Saint-Lambert y est décédée le trente et un août mil neuf cent cinquante-huit, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires son enfant unique, Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé et son époux survivant, Monsieur VAN DEN HURK Jacobus.

Monsieur VAN DEN HURK Jacobus, prénommé ayant eu son dernier domicile à Etterbeek, est décédé à Leuven le vingt et un mars mil neuf cent soixante-trois, laissant comme seul héritier légal et réservataire son unique enfant, Monsieur VAN DEN HURK Werner prénommé.

2. le terrain pour une superficie de un are, soixante et un centiares et septante-cinq dixmilliares à Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire De Ruydts Jean-Pierre, à Vilvoorde, le dix-huit avril mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix juin suivant, volume 4304, numéro 18.

3. le terrain pour une superficie de quatre ares cinquante-neuf centiares septante-quatre dixmilliares à Monsieur VAN DEN HURK Werner prénommé pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires Lambert Roger à Schaerbeek et Vandroogenbroeck Victor, à Evere, le dix-huit mai mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept juin suivant, volume 6158, numéro 9.

4. les bâtiments pour les avoirs fait construire à ses frais.

Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé a fait donation en nue-propriété chacun pour un/tiers à son épouse, **Madame LAMBERT Irma Pierrette** et ses deux enfants, **Messieurs VAN DEN HURK Jacques et Paul**, tous prénommés, aux termes d'un acte reçu par le notaire Neyrinck Jacques, à Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, volume 9650, numéro 24.

Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé a purement et simplement renoncé à son usufruit aux termes d'un acte reçu par le notaire Limpens Pierre, à Schaerbeek, le dix-neuf novembre mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau.

Madame LAMBERT Irma et Messieurs VAN DEN HURK Jacques et Paul, tous prénommés, ont soumis les biens :

1. à un acte de division reçu par le notaire Maselis Paul, soussigné, le vingt - et-un août deux mille six, et

2. à un acte de base reçu par le notaire Maselis Paul, soussigné, le vingt-et-un août deux mille six,

tous deux transcrit comme ci-dessus.

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'autre titre des vendeurs qu'une expédition des présentes.

III. CONDITIONS GENERALES

LA PRESENTE VENTE EST CONSENTE ET ACCEPTEE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

1. Superficie

1.1. Le bien est vendu sans garantie de superficie, le plus ou le moins, fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans modification du prix.

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

2. Etat du bien – Vices cachés

2.1. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de la signature du compromis de vente, savoir le vingt et un mai deux mille sept (21/05/2007).

2.2. Les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de droit, mais *sans garanties* d'absence de vices ou défauts cachés, de mitoyennetés des murs. Les acquéreurs n'auront à ce sujet aucun recours contre les vendeurs.

2.3. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance les biens ne sont pas affectés de vices cachés.

3. Servitudes

3.1. Le bien prédicté est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantage ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la part des vendeurs ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

3.2. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes grevant les biens présentement vendus et que personnellement ils n'en ont conféré aucune, **À L'EXCEPTION** de celles résultant des présentes, des titres antérieurs, de l'**acte de division et de l'acte de base**, dont question au présent acte, et qu'ils n'ont pas concédés de servitudes eux-mêmes.

4. Acte de division et acte de base

4.1. La présente vente est en outre consentie et acceptée aux clauses et conditions reprises dans l'acte de division et l'acte de base, dont question ci-dessus, et aux documents y annexés. Les acquéreurs reconnaissent en avoir parfaite connaissance pour avoir reçu une copie de chaque acte antérieurement aux présentes. Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs à ce propos.

4.2. Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant en outre subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et procès-verbaux des assemblées.

5. Contributions

5.1. Toutes les contributions, mises ou à mettre sur ledit bien, notamment au profit de l'état, de la région, de l'agglomération, devront être payées par les acquéreurs au prorata à compter de ce jour.

5.2. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que les vendeurs restent tenus, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours

5.3. Les vendeurs déclarent avoir reçu, ce jour, à titre forfaitaire et définitif des acquéreurs, une somme de **deux cent et cinq mille euro et trente-deux cent** (€ 205,32) représentant leur quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, DONT QUITTANCE.

5.4. Les taxes sur les maisons abandonnées, insalubres, inoccupation restent à charge des vendeurs.

5.5 Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance aucune taxe de recouvrement ne reste due.

6. Charges Communes

6.1. Les vendeurs déclarent qu'à la signature de l'acte de base **Monsieur VAN DEN HURK Werner**, prénomme a été nommé en qualité de **syndic provisoire**. Ce dernier déclare par la présente que pour l'immeuble dont font partie les biens vendus il n'y a ni de fonds de réserve, ni de fonds de roulement.

6.2. En vertu de l'article 577-11 paragraphe 1 du Code civil, à l'égard de la copropriété, les vendeurs supporteront :

1. toutes les dépenses, tous les frais liés à l'acquisition de parties communes et toutes les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges, à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant ce jour;
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic;

3. toutes les charges ordinaires jusqu'à ce jour;

4. les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1. ci-avant est remplie.

6.3. Les vendeurs déclarent ne pas avoir de connaissance de travaux décidés avant ce jour dont le paiement est encore dû, ni de litiges dans lesquelles sont impliqués l'association des copropriétaires.

6.4. Les acquéreurs déclarent avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à l'article 577-11 du Code civil, ils sont tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 1, sous les points 1°, 2° et 3°.

Sans préjudice aux dispositions qui précèdent les charges communes (périodiques) seront supportées par les acquéreurs à compter de leur entrée en jouissance.

6.5. Les vendeurs déclarent avoir reçu ce jour des acquéreurs leur quote-part dans :

- les frais d'acte de base au pro rata des quotes-parts dans les parties indivises soit cinq cent et quatre euros (€ 504,00) ;
- les frais de géomètre-expert au pro rata des quotes-parts dans les parties indivises, soit quatre cent vingt-et-un euros soixante cents (€ 421,60) ;
- cinq euro par millièmes comme première cotisation aux charges communes soit six cent trente euros (€ 630,00) ;

7. Assurances

Les vendeurs déclarent que les biens vendus sont assurés contre l'incendie et les périls connexes, auprès de la compagnie d'assurances « Les Assurances Fédérales».

Il est remarqué que l'acte de base prévoit sous le titre servitudes et conditions particulières que **la copropriete de la Rue Lodewijk Van Boeckel numero 13 et le ou les proprietaires de la Rue Lodewijk Van Boeckel numero 15** se concerteront afin de faire couvrir les risques d'incendie et corollaires par une et la même compagnie d'assurances.

Les acquéreurs seront tenu d'en payer les primes à dater de la première échéance qui suivra l'entrée en jouissance. Les acquéreurs seront libre cependant de souscrire dès à présent des polices nouvelles ou complémentaires.

8. Compteurs et canalisations

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans les biens vendus par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

9. Services d'utilité publique

Les acquéreurs seront tenu de continuer tous contrats ou abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et/ou aux autres services d'utilité publique et ils en payeront et supporteront toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant leur entrée en jouissance.

Les acquéreurs informeront ces services du transfert des abonnements dans les trois mois de leur entrée en jouissance.

10. Propriété et jouissance

Les acquéreurs auront à compter de ce jour, la propriété des biens vendus et la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour.

Les vendeurs déclarent que les biens sont actuellement libres d'occupation.

11. Option - Droit de préférence - Droit de réméré

Les vendeurs déclarent que les biens vendus ne sont grevés d'aucune option, d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préférence ou de préemption.

IV. DISPOSITIONS DE DROIT ADMINISTRATIF

12. Général

12.1. La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter les biens vendus. Les acquéreurs déclarent avoir pris toutes informations et, en tout cas, dispenser les vendeurs et le notaire instrumentant de fournir ici de plus amples renseignements.

12.2. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun projet ou d'un arrêté royal d'expropriation et qu'ils ne figurent pas sur un avant-projet ou projet de liste, ni sur une liste définitive de monuments ou sites qui sont susceptibles d'être classés et qu'ils n'ont pas reçu quelconque signification à ce propos à l'exception de ce qui est précisé ci-après.

13. Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

13.1. Le notaire instrumentant mentionne :

- en application de l'article 99 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, que conformément au plan régional d'affectation du sol, les biens sont situés en zone d'habitation.

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1 Code bruxellois de l'aménagement du territoire ne peuvent être effectués sur les biens, tant que le permis d'urbanisme y relatif n'a pas été obtenu.

- conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, il a demandé à la commune d'Evere, par lettre recommandée du sept septembre deux mille sept (07/09/2007), de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.

13.2 La Commune d'Evere a répondu à cette demande en date du dix-sept septembre deux mille sept (17/09/2007). La Commune communique quant au bien situé Rue Lodewijk Van Boeckel 13/15, cadastré à Evere, division un, section A 373 V 2 :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du sept septembre deux mille sept, reçue au Service d'Urbanisme le onze septembre deux mille sept, concernant le bien sis Rue Lodewijk Van Boeckel, 13, cadastré à Evere, division I, section A 373 V2, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré. »

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

• *en ce qui concerne la destination :*

- *selon de PRAS (Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mille un) : zone d'habitation ;*
- *selon de PRD (Arrêté du Gouvernement du douze septembre deux mille deux) carte 1 – projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*

- le bien ne se trouve pas dans un PPAS
- le bien ne se trouve pas dans un lotissement
- le bien ne se trouve pas dans une zone à protéger et à rénover.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

• *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;*

• *en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

• *autres renseignements : Autorisé chez nous : LOT 13A : rez-de-chaussée : bureau, Logement aux trois étages, lot 13B et 15 : entrepôt.*

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du treize septembre deux mille sept. »

13.3 Les acquéreurs déclarent savoir que la destination qu'ils souhaitent donner aux biens devra être conforme à celle qui résulte des renseignements urbanistiques de la Commune d'Evere.

13.4 Les vendeurs déclarent :

- que les biens ne font pas l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris dès lors aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens des actes et travaux visés à l'article 98, §1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

- qu'ils ont obtenu les autorisations exigées pour tous les actes urbanistiques qu'ils ont effectués sur les biens ;
- ne pas avoir connaissance d' infractions urbanistiques relatives aux biens ;
- n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un arrêté royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.
- que le bien est actuellement affecté à usage de d'habitation et qu'à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que les acquéreurs voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.
- ne pas avoir connaissance d'une quelconque modification ou réévaluation du revenu cadastral des biens immobiliers sujets de la présente convention.

14. Code Bruxellois du Logement

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions retenues par le Code Bruxellois du Logement.

Ledit Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés, doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., Rue du Progrès 80, à 1030 Bruxelles.

Les vendeurs déclarent et garantissent sous leur propre responsabilité que les biens vendus ne font pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique ni d'un droit de préemption.

15. Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale concernant le droit de préemption

Les vendeurs déclarent que les biens vendus ne sont pas soumis à un droit de préemption de la part de la Région, les Communes, les sociétés de logement et tous les autres bénéficiaires de ce droit résultant des articles 6 et suivants de l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mille deux, publié au Moniteur Belge du dix-sept août suivant et en vigueur depuis le premier janvier deux mille trois.

16. Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille et un concernant les chantiers temporaires et mobiles

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, les vendeurs ont déclaré qu'ils n'ont effectué sur les biens vendus aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

17. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués

17.1 Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué

ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

17.2 Les vendeurs déclarent :

- avoir connaissance de l'insertion des biens dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement ;

- qu'ils n'ont ou il n'a été exercé sur le bien vendu aucune activité à risque, qu'il n'existe pas de permis d'environnement concernant les biens vendus relatif à une «activité à risque», que les biens n'ont fait l'objet d'aucune pollution du sol ou du sous-sol et qu'aucune activité polluante ou susceptible de l'être n'a été exercée par le vendeurs dans les biens vendus.

17.3 L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a répondu par son courrier du huit octobre deux mille sept comme suit :

« J'accuse bonne réception de votre courrier du onze septembre deux mille sept dans lequel vous me demandez de vous informer si le site sous mentionné est repris ou non à l'inventaire et le, cas échéant, de vous fournir les informations détaillées y relatives. »

- Rue Lodewijk Van Boeckel 13 (372/X/3 – anciennement 373/V/2, 372/D/3) à 1140 Bruxelles : le site est repris au projet d'inventaire (motif d'inscription : dépôts de liquides inflammables).

Nous disposons d'un dossier en cours portant le numéro 2006/0319/01, ouvert au sein de nos services dans le cadre d'une vente concernant le site en objet.

En avril 2006 une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée sur le site en objet qui a été approuvée par l'IBGE en mai 2006. Cette étude n'a révélé aucune pollution ni dans le sol ni dans l'eau souterraine.

Selon nos informations, les citernes à mazout (10000l + 14000l) sont toujours en exploitation à présent sur le site en objet.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette étude n'est plus valide. Pour votre information, une étude de sol a une validité d'un an si des activités à risque se sont poursuivies après sa réalisation et de 5 ans si aucune activité à risque ne s'est exercée sur le site après la réalisation de ladite étude.

Dès lors, une reconnaissance de l'état du sol devra être réalisée avant toute alienation de droits réels et ce conformément à l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués.

Pour pouvoir aliéner un droit réel sur le site en objet sans commettre d'infraction et sans risquer une nullité de vente que pourrait demander l'IBGE, les trois conditions suivantes devront être remplies au préalable :

1. Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée et approuvée sans conditions par l'IBGE ;

2. Une convention relative à l'alienation de droits réels (exemple un acte de vente) doit clairement identifier toutes les obligations non encore remplies, les délais endéans lesquels ces obligations seront exécutées et la personne qui se chargera de les réaliser ;

3. une sûreté financière, dont le montant est estimé par le bureau d'étude agréé sur base des études de sol déjà réalisées et des prix du marché, devra être constituée au nom de l'IBGE afin de permettre la bonne exécution des obligations non encore remplies.

Une proposition de délais d'exécution des obligations ainsi que de la sûreté financière devront nous parvenir avant la signature de l'acte de vente. Une copie de cet acte de vente signé, accompagnée d'une preuve de constitution de la sûreté financière, devra nous parvenir endéans les trente jours à dater de la signature dudit acte.

Pour de plus amples informations concernant la procédure à suivre préalablement à la vente du terrain en objet, nous vous invitons à consulter les conditions reprises sur notre site internet : <http://www.ibgebib.be/sols/Etudes de sol/Projet d'assainissement>.

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués. »

V. PRIX & FRAIS

18. Prix - Quittance

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent nonante-quatre mille euros (€ 194.000,00)**, que les vendeurs reconnaissent avoir reçu des acquéreurs savoir :

- une somme de **vingt mille euros (€ 20.000,00)** antérieurement aux présentes, et;
- le solde, soit la somme de **cent septante-quatre mille euros (€ 174.000,00)**) présentement, au moyen de chèque numéro

et tiré sur la comptabilité du Notaire instrumentant.

DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec toute autre qui aurait été donnée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement pour les montants payés par chèque.

19. Loi relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux

Le notaire Paul Maselis atteste que le paiement du prix et des frais, qu'il a personnellement constaté a été effectué moyennant :

- la somme de **vingt mille euros (€ 20.000,00)** antérieurement aux présentes, moyennant chèque CITIBANK numéro 12 0049 du compte numéro 953 0719583 06 et
- la somme de **cent septante-quatre mille euros (€ 174.000,00)**) présentement au moyen de

20. Frais

Les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites sont à charge des acquéreurs.

VI. DECLARATIONS

1. DECLARATIONS GENERALES

1.1 Dispense d'inscription d'office

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

Les vendeurs sont informés du fait qu'ils perdent ainsi le droit à l'action résolutoire et le privilège du vendeur impayé.

1.2 Déclarations communes des parties

1.2.1 Élection de domicile

Les comparants élisent domicile en leur demeure respectifs sus indiqués.

1.2.2 Autres déclarations

Chacun des comparants déclare individuellement ce qui suit :

- qu'il n'est pas pourvu ni d'un administrateur provisoire, le cas échéant désigné par le Tribunal du Commerce, ni d'un conseil judiciaire ou d'un curateur;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et 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 tout ou partie de l'administration de ses biens.
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-dessus.

1.3 Déclarations des vendeurs

1.3.1 Médiation de dettes

Les vendeurs déclarent ne pas être impliqués dans une procédure de médiation de dettes.

1.4 Déclarations des acquéreurs – Primes et subsides

Les acquéreurs déclarent avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence des dispositions légales et réglementaires concernant les primes et subsides éventuels accordés notamment pour la rénovation, le ravalement des façades et les travaux de confort.

2. DECLARATIONS FISCALES

2.1 Déclarations communes des parties

2.1.1 Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des textes légaux suivants :

- Article 203, alinéa premier, du code des droits d'enregistrement, libellé comme suit :

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

- Article 184 bis du Code des droits d'enregistrement : les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de tels droits.

2.2 Déclarations des vendeurs

2.2.1 Les vendeurs déclarent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Suite à la demande qui a été faite par le notaire instrumentant signé aux vendeurs, au sujet de leur éventuel assujettissement, ces derniers confirment qu'ils ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'ils ne l'ont pas été endéans les cinq dernières années.

2.2.2 Les vendeurs reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement, dont il déclarent ne pas pouvoir bénéficier.

2.2.3 Les vendeurs déclarent que le notaire instrumentant les a informés sur le régime des plus-values en matière d'aliénation à titre onéreux de biens immeubles. Les vendeurs déclarent être habitant du Royaume pour la perception des impôts sur les plus-values.

2.3 Déclarations des acquéreurs (article 46 bis du Code des Droits d'enregistrement)- Abattement immédiat.

2.3.1 En vue de bénéficier de l'abattement prévu à article 46bis du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent qu'ils ne possèdent pas, à la date de l'acquisition, la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

2.3.2 Ils s'engagent :

- à établir leur résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'enregistrement du présent acte ;
- à maintenir leur résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble présentement acquis.

2.3.3 Ils déclarent avoir été informé par le notaire instrumentant de ce que pour l'application de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, est considérée comme résidence principale, sauf preuve contraire, l'adresse à laquelle les acquéreurs sont inscrit dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers.

2.3.4 Il est ici signalé que les biens vendus ne se trouvent pas dans un périmètre d'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, de sorte que la base imposable est réduite de soixante mille euros (€ 60 000,00).

2.4 Droit d'écritures (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euro.

VII. INTERVENTION

Est ici intervenu Monsieur VAN DEN HURK Werner Theodore, prénommé.

Partie intervenante, dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité et un extrait du registre national, pour lequel l'intervenant autorise expressément le notaire instrumentant à faire mention aux présentes.

Déclare en sa qualité de donateur à l'acte du notaire Neyrinck Jacques, à Bruxelles du vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt-six, dont question à l'origine de propriété :

- que la cause de la donation persiste et qu'il renonce à invoquer une disparition de la cause;
- qu'il renonce à l'action en annulation de la donation pour non exécution des éventuelles charges prévues dans l'acte ;
- qu'il renonce pour autant que de besoin à son droit de retour.

VII. LOI ORGANIQUE SUR LE NOTARIAT

Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant ce jour.

Les comparants déclarent qu'ils estiment qu'il n'y a aucun intérêt manifestement opposé entre eux et qu'ils considèrent les clauses reprises dans le présent acte comme étant équitables.

Les parties reconnaissent que les mentions reprises à l'article 12, paragraphe 1 et 2 de la loi Organique du Notariat ainsi que les modifications apportées au projet d'acte envoyé antérieurement aux présentes, leur a été lu intégralement par le Notaire instrumentant.

Les parties reconnaissent que l'acte entier leur a été commenté par le Notaire soussigné

DONT ACTE.

Passé date et lieu que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants et l'intervenant ont signé ainsi que nous, notaire, la minute du présent acte restant à Maître Paul Maselis.