

Vente Wibelco / Fabrizio

Rép.:

Droit d'Enregistrement	Antenne concernée	Annexe (O/N)	Abattement majoré
31.000,00 Eur	Vlabel	O	N
Hypo Bxls 4			

### Vente appartement Flandre

L'an deux mil dix-huit

Le vingt-huit février

Devant Nous, Maître **Liliane VERBRUGGEN**, Notaire de résidence à Anderlecht, substituant Maître **Patrick LEFEBVRE**, Notaire à Bruxelles, exerçant sa fonction dans la société "Patrick Lefebvre Notaire SPRL", ayant son siège à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 363 Bte 12, empêché, détenteur de la minute, à l'intervention Maître Yannick SABBE, notaire de résidence à Izegem.

#### ONT COMPARU

La société anonyme « **WIBELCO** » dont le siège social est établi à 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Weg der Hoop, 6.

Immatriculée au Registre des Personnes Morales sous le numéro .....

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux à Mouscron le six août mil neuf cent nonante-deux, dont les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur belge le 27 août suivant, sous le numéro 920827-058.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Mieke Breyne, à leper le 30 janvier 2017, publié aux annexes du Moniteur belge le 15 février suivant, sous le numéro 0025135.

Ici représentée par Monsieur Kjell Bert Arsène CLARYSSE, domicilié à Anderlecht, rue Chopin, 10 aux termes d'une procuration reçue par le notaire Yannick Sabbe, à Izegem le 12 octobre 2017, dont une expédition demeure ci-annexée.

Ci-après dénommée "le vendeur".

Lequel a déclaré par les présentes vendre, sous les garanties

ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à :

**Monsieur FABRIZIO Erardo,**

Né à Chianche (Italie) le premier novembre mil neuf cent quarante-quatre,

NN : 44.11.01-025.73

et son épouse,

**Madame ZARBO Maria,**

Née à Licata (Italie) le vingt janvier mil neuf cent quarante-huit,

NN : 48.01.20-036.88

Tous deux de nationalité italienne

Domiciliés et demeurant ensemble à 1930 Zaventem Groenveld 32/011.

Mariées à Chapelle-lez-Herlaimont le onze mars mil neuf cent soixante-cinq sous le régime légal belge à défaut d'avoir fait précéder leur union d'une convention de mariage, régime non modifié jusqu'à présent, ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

Ici tous les deux présents et acceptant pour compte de la communauté,

Le bien immeuble suivant :

**Commune de Zaventem - Deuxième division**

Dans un immeuble commercial et à appartements dans le zoning dénommé « ZAVELPAND », situé **Kerkplein numéro 25**, cadastré suivant titre section C numéro 0086 K d'une contenance d'après titre de vingt-sept ares trente-sept centiares (27a 37ca)

**1/ L'appartement dénommé « AK333 » sis au troisième étage**, à partir de la Kerkplein, avec le numéro de police Kerkplein, 25 boîte 31, et cadastré numéro 86/K **P0043**, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Hall d'entrée, water-closet avec lavabo, salon avec terrasse, cuisine, une chambre à coucher et une salle de bain, numéroté « AK333+ ».

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-



deux/dixmillièmes (92/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mille cinquante et un euros (1.051,00 €).

2/ **L'appartement dénommé « AK334 » sis au troisième étage**, à partir de la Kerkplein, avec le numéro de police Kerkplein, 25 boîte 32, et cadastré numéro 86/K **P0044**, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Hall d'entrée, water-closet avec lavabo, salon avec terrasse, cuisine, une chambre à coucher et une salle de bain, numéroté « AK334+ ».

b) en copropriété et indivision forcée : septante-sept/dixmillièmes (77/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mille cent nonante-quatre euros (1.194,00 €)

3/ **Le garage avec rangement**, dénommé « **GB-237** », situé au deuxième sous-sol, cadastré numéro 86/K **P0131**, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage avec sa porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-six euros (96,00 €)

4/ **Le garage avec rangement**, dénommé « **GB-238** », situé au deuxième sous-sol, cadastré numéro 86/K **P0132**, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage avec sa porte d'entrée.

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : nonante-six euros (96,00 €)

#### **Statut de l'immeuble**

Tel que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu en date du treize janvier mil neuf cent nonante et un par Maître Martine Robberechts, Notaire à Zaventem, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier mars suivant, volume 9934, numéro

17, modifié aux termes d'un acte reçu, le vingt-huit mai suivant, par Maître Robberechts, prénommée, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques, le vingt-huit juin suivant, volume 10006 numéro 10, modifié aux termes d'un acte reçu, le quinze mai mil neuf cent nonante-deux, par Maître Robberechts, prénommée, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques, le dix-neuf juin suivant, volume 10.199 numéro 5, modifié aux termes d'un acte reçu, le neuf octobre mil neuf cent nonante-deux, par Maître Robberechts, prénommée, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques, le vingt-neuf octobre suivant, volume 10.191 numéro 14.

Ne sont pas compris dans la vente, les conduites, compteurs et autres appareils placés dans les lieux vendus par des administrations publiques ou privées quelconques.

#### **Origine de propriété**

La société anonyme « WIBELCO » préqualifiée a acquis les biens prédécrits de la société anonyme « ANSINVEST » à Anzegem-Tiegem, le vingt-huit avril mil neuf cent nonante-trois, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze juin suivant, volume 10414 numéro 1.

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

#### **DECLARATIONS PREALABLES**

**Chaque partie déclare :**

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes



et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- n'avoir fait aucune déclaration de cohabitation légale en Belgique au sens des articles 1475 et suivants du Code civil et n'être soumis à aucun statut de cohabitation entre personnes non mariées dans un autre pays, auquel il n'aurait pas été valablement mis fin.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

#### **1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au **14 novembre 2017**, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

#### **Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## **2. Servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant l'avantager ou le grever, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres mais le tout à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part, ainsi que sans garantie des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie des parties communes et privatives.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-avant, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

### **Contenance**

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

### **Contributions - Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à **mille cinquante-neuf euros vingt-neuf cents (1.059,29 €)**. Dont quittance.



Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

#### **Compteurs**

Sans préjudice du droit de l'acquéreur de changer de fournisseur, celui-ci sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### **Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

#### **Occupation – Propriété – Jouissance**

1/ L'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

2/ L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour, par la prise en possession du bien, le bien étant libre de droit de bail et de toute occupation quelconque, ce qui est reconnu par l'acquéreur.

#### **Copropriété**

##### **1. Acte de base**

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dont question ci-avant ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

Les actes de base, le règlement de copropriété, le règlement

d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété et de l'acte de base modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien prédécrit, tous actes translatifs de propriété ou de jouissance devront contenir la déclaration expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base, des clauses et conditions qui précèdent ainsi que des décisions des assemblées générales consignées dans le livre de gérance et qu'il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ou pourraient en résulter.

Il en sera de même pour tout bail ou autre intervention donnant en location ou occupation tout ou partie du bien.

### 2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin de se voir délivrer les renseignements visés à l'article 577-11 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant NV Ansivest, à Tiegem, Meulebert, 2, n'a pas répondu.

### 3. Charges communes et provisionnement des fonds

#### a). Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

b). Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve.



Conformément à l'article 577-11, § 2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant ce jour mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant ce jour dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant ce jour mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à ce jour mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et ce jour étant donné qu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

c). Fonds de réserve

L'acquéreur supporte les appels de fonds destinés à alimenter le fonds de réserve depuis la signature du compromis ; les appels de fonds exigibles antérieurement demeurant à charge du vendeur.

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

d). Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la signature du compromis suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

e). Informations

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

f) Opposabilité

L'acquéreur est tenu de respecter toutes les conditions contenues dans l'acte de base et le règlement de copropriété dont question ci-dessus, leurs modifications, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions valablement prises par l'assemblée générale.

**11. Situation administrative du bien**

**1. Urbanisme**

**Généralités**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions du Codex Flamand de l'Aménagement du Territoire (en abrégé CFAT).

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux obtenus, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ci-après le « Code » ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.



### Informations

Conformément à l'article 5.2.1. du Code, il est mentionné tel qu'il ressort 1° de l'extrait urbanistique daté du douze septembre 2017, littéralement reproduit par extrait et 2° des déclarations du vendeur et 3° du certificat hypothécaire :

U vindt hierbij een uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister (vanaf 1986).

Aanvullend geven wij u nog "ter inlichting" volgende informatie met betrekking tot het onroerend goed:

- Niet begrepen in een herwaarderingsgebied noch in een woonnoodgebied.
- Valt niet onder de toepassing van het decreet van 03.03.1976 tot bescherming van stads- en dorpsgezichten.
- Valt niet onder de toepassing van het Decreet van 16.04.1996 tot bescherming van landschappen.
- Wordt niet door de rooilijn getroffen.
- Maakt niet het voorwerp uit van onteigening.
- Niet belast met een erfdienstbaarheid van ondergrondse inneming voor pijpleiding voor vervoer van gasaardige producten, zoals bedoeld bij de wet van 12 april 1965.
- Niet opgenomen in een inventaris van leegstaande gebouwen (woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen).
- Wonen in elgen streek is niet van toepassing.

Bovenstaande inlichtingen worden u verstrekt onder vorm van eenvoudige aanduiding en blijven slechts geldig zolang de vooruitzichten op stedenbouwkundig gebied niet gewijzigd worden. Zij lopen in genedele vooruit op de beslissingen die te nemen zijn ingevolge stedenbouwkundige- en verkavelingsaanvragen; zij prejudiciëren in geen enkele mate die beslissingen.

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

### **Grenzen**

Gemeentegrens: goedgekeurd (1 januari 1900)

Bestemming : Zaventem

### **gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)**

Afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden -

afbakeningslijn: besluit tot goedkeuring (RUP) ( Besluit van de Vlaamse Regering 16 december 2011)

### **Gewestplan**

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

Bestemming : woongebieden

### **Stedenbouwkundige verordening(en)**

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

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

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

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

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

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

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



Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen: goedgekeurd ( Ministerieel Besluit 19 december 2012)  
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen: goedgekeurd ( Deputatie 19 januari 2017)

## OPMERKINGEN

Het uittreksel uit het plannenregister geeft aan welke informatie over één of meer door de aanvrager opgegeven perceelsnummers is opgenomen. Er kan geen garantie gegeven worden dat die informatie volledig is. Zo kunnen kadastrale perceelsnummers na verloop van tijd gewijzigd zijn.

Het feit dat in het plannenregister vermeld is dat een bestemmingsvoorschrift bestaat, betekent niet noodzakelijk dat wat werkelijk uitgevoerd is overeenstemt met dat voorschrift of dat alles wat ingetekend is, ook effectief uitgevoerd is.

Conform artikel 95 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is het college van burgemeester en schepenen verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Gedaan te Zaventem, op 12/09/2017

« ... on omet »

### 2.1. AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1962\_141

Gemeentelijk dossiernummer: B.0424

Onderwerp: bijbouwen 2e verdieping en installatie van een lift

Aard van de aanvraag: verbouwen of uitbreiden van gemeenschapsvoorziening of openbaar nut

Datum aangetekende zending aanvraag	6 april 1962
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	6 april 1962
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	24 april 1962
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1968\_158

Gemeentelijk dossiernummer: B.0424.1

Onderwerp: aanbouw van kamers en bijgebouwen

Aard van de aanvraag: verbouwen of uitbreiden van gemeenschapsvoorziening of openbaar nut

Datum aangetekende zending aanvraag	23 september 1968
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	23 september 1968

Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	7 november 1968
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1990\_282

Gemeentelijk dossiernummer: B.0424.2

Onderwerp: slopen bestaande gebouwen

Aard van de aanvraag: slopen handel, horeca

Datum aangetekende zending aanvraag	16 januari 1990
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	16 januari 1990
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	26 juni 1990
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1990\_185

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642

Onderwerp: bouwen van een woon- en kantorencomplex met bijhorende garages

Aard van de aanvraag: nieuwbouw meergezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag	16 mei 1990
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	28 mei 1990
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	11 september 1990
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1991\_105

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.1

Onderwerp: uitbreiden van het te bouwen zavelpand

Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag	22 maart 1991
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	29 maart 1991
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	18 juni 1991
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund



De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_1990\_186

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.2

Onderwerp: wijzigen van de binnenindeling 't zavelpand

Aard van de aanvraag: verbouwen van/tot of uitbreiden van meergezinswoning

Datum aangetekende zending aanvraag	10 mei 1991
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	14 mei 1991
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	2 september 1991
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_2002\_445

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.3

Onderwerp: plaatsen van lichtreclame

Aard van de aanvraag: publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen

Datum aangetekende zending aanvraag	24 mei 2002
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	24 mei 2002
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	22 oktober 2002
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_2005\_95

Gemeentelijk dossiernummer: B.7853

Onderwerp: het plaatsen van 2 enkelzijdige lichtkasten

Aard van de aanvraag: publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen

Datum aangetekende zending aanvraag	1 september 2005
Datum ontvangstbewijs uitgereikt door de gemeente	1 september 2005
Dossier volledig?	Ja
Datum van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	30 november 2005
Aard van de beslissing van het schepencollege over de aanvraag	Vergund

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer: 23094\_2010\_40

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.4

Onderwerp: het plaatsen van reclame

Aard van de aanvraag: andere

Datum bevestigde zending aanvraag	11 februari 2010
-----------------------------------	------------------



Datum ontvangst beveiligde zending door de gemeente	11 februari 2010
Ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag	Ja
Datum van de beveiligde zending die de al dan niet volledigheid aan aanvrager meedeelt	4 maart 2010
Is de medewerking van een architect verplicht?	Nee
Datum van beslissing omtrent aanvraag (gemeente)	8 maart 2010
Datum verzending van de beslissing	15 maart 2010
Tijdige beslissing	Ja
Aard van de beslissing	Vergund
Indicatie beroep bij de Deputatie	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	Nee
Verval vergunning	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad van State	Nee

De volgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning "reguliere procedure 2009" werd of wordt behandeld.

Dossiernummer:

Gemeentelijk dossiernummer: B.5642.5

Onderwerp: verbouwen van winkel en kantoorruimte naar appartementen en kantoorruimte

Aard van de aanvraag:

Datum beveiligde zending aanvraag	23 mei 2017
Datum ontvangst beveiligde zending door de gemeente	24 mei 2017
Ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag	Volledig en ontvankelijk
Datum van de beveiligde zending die de al dan niet volledigheid aan aanvrager meedeelt	20 juni 2017
Is de medewerking van een architect verplicht?	Nee
Indicatie beroep bij de Deputatie	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen	Nee
Verval vergunning	Nee
Beslissing aangevallen bij de Raad van State	Nee

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit extrait.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les notaires instrumentant de la possibilité dont il dispose de demander la nullité de la présente vente si une infraction a été commise aux obligations d'information imposées par le Code dans la convention sous seing privé précédant le présent acte.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie des renseignements urbanistiques antérieurement à la signature du compromis. La sanction de nullité dont mention à l'article 5.2.1 du Code n'est donc pas d'application.

### **Zone à risque inondations**

Le notaire instrumentant déclare, conformément l'article 129 § 4 de la loi sur les assurances du 4 avril 2014, que le bien vendu n'est pas



situé dans une zone à risque (inondations) comme prévu dans l'Arrêtée Royale du 28 février 2007 concernant la délimitation des zones à risques.

#### **Décret relatif à la politique intégrée de l'eau**

Conformément l'article 17bis du Décret du 19 juillet 2013, modifiant diverses dispositions du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, le notaire mentionne que, sur base d'une consultation des cartes digitales mises à disposition par le Gouvernement flamand, le bien n'est pas situé dans une zone sensible aux inondations possible ou effective ni zone de rive délimitée,

#### **Bosdecreet - Duindecreet**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le Bosdecreet (décret forestier) du treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

#### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

#### **Décret relatif au patrimoine immobilier – Arrêté relatif au patrimoine immobilier**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas un bien protégé, comme décrit au chapitre 6 du décret relatif au patrimoine immobilier.

Le vendeur déclare et confirme qu'il n'a pas connaissance que le bien vendu serait concerné par un constat, une inventorisatation ou protection dans le cadre des inventaires mentionnés au décret relatif au patrimoine immobilier, étant l'inventaire des zones archéologiques, l'inventaire du patrimoine architectural, l'inventaire des jardins et parcs historiques, l'inventaire des plantations ligneuses présentant une valeur patrimoniale et l'atlas des paysages.

Il déclare ne pas avoir reçu, à ce jour, de signification ou notification y afférent.



Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

#### **Situation existante.**

En sus des déclarations ci-dessus faites concernant les permis, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### **Immeubles inoccupés ou délabrés**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas repris :

au registre des immeubles ou habitation inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;

à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;

sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;

sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

#### **Code du Logement – Droit de réméré**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance du fait que le bien



vendu ait été un logement social d'accèsion à la propriété durant les vingt années écoulées pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

## **2. Droits de préemption**

### **a. Vlaamse Wooncode**

En ce qui concerne le Code flamand du logement, le vendeur confirme que :

- le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale;
- qu'une conformiteitsattest (attestation de conformité) n'a pas été refusée;
- que le bien ne fait pas l'objet d'un sociaal beheersrecht, tel que visé par l'article 90 du Code flamand du logement.
- le bien vendu n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables, ou laissées à l'abandon;
- le bien vendu n'est pas situé dans une woonvernieuwingszone (zone de rénovation d'habitation) ou une woningbouwgebied (zone de construction d'habitation);

En conséquence, le droit de préemption prescrit par le Code flamand du logement n'est pas d'application.

### **b. autres droits de préemption**

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, les droits de préemption suivants ne sont pas d'application :

- le droit de préemption relatif aux zones de remembrement légal de biens ruraux ;
- le droit de préemption nature prévu à l'article 37 §1 du décret du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel ;
- celui prévu par le Décret forestier du 13 juin 1996.

### **3. Environnement – gestion des sols pollués**

#### **Information légale.**

Les parties déclarent avoir été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

#### **Pollution du sol.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente convention.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance le bien n'est pas pollué au sens du décret.

#### **Attestation du sol.**

Le vendeur déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du **7 septembre 2017** et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation avant la signature de l'acte du compromis de vente lesquelles stipulent ce qui suit :

*"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over 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.*

*"2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op [www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris](http://www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris).*

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

*"4. 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. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*"6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*

Le vendeur, après avoir été informé par le Notaire instrumentant de la liste visant les établissements et activités pouvant engendrer une pollution du sol, déclare, qu'à sa connaissance :

aucun des établissements repris sur la liste n'est, ou n'a été implanté sur le terrain prédécrit ;

aucune des activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol n'y est ou n'y a été, exercée.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas pollué.

L'acquéreur, après avoir été informé de la possibilité de faire analyser la qualité du terrain prédécrit par un expert, déclare faire la présente acquisition sans garantie contre le risque de pollution qui entraînerait l'obligation de faire exécuter des travaux d'assainissement, des restrictions d'usage ou toutes autres mesures pouvant être ordonnées par les autorités compétentes. Il dégage le vendeur de toute obligation en la matière. Il ratifie la présente vente conformément à l'article 101 du décret précité.

#### **Citerne à mazout.**

Le vendeur déclare qu'il n'existe dans le bien vendu pas de citerne à mazout.

#### **4. Dossier d'intervention ultérieure.**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le(s) notaire(s) instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par les notaires instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière négative.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée



par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

#### **5. Installations électriques**

L'Arrêté royal du 25 juin 2008 modifiant l'article 3 de l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques a été publié au Moniteur belge du 30 juin 2008. Le présent AR entre en vigueur le 1er JUILLET 2008.

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 10 mars 1981, 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  
dressé par

il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Ceci reste sans incidence sur le prix et les conditions de la vente et l'acquéreur fait son affaire personnelle de la mise en conformité.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur 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'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **7. Prestation énergétique des bâtiments (PEB)**



Deux certificats de performance énergétique bâtiments résidentiels portant les numéros de certificat 201706290001971597-1 et 20170629-0001971680-1 et se rapportant aux biens, objets de la présente vente, ont été établis par l'expert énergétique Monsieur Pascal DEBUYST, à Tervuren, le 29 juin 2017.

Le contenu de ces certificats mentionnent :

« Berekende energiescore (kWh/m<sup>2</sup>jaar) 377”

« Berekende energiescore (kWh/m<sup>2</sup>jaar) 252”

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original de ces certificats du vendeur.

### **PRIX**

En outre, et après avoir entendu lecture de l'article 203, alinéa premier du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **trois cent dix mille euros (310.000,00 EUR)** :

Somme que le vendeur reconnaît avoir reçue de l'acquéreur :

Antérieurement aux présentes, la somme de trente et un mille euros au moyen d'un virement. Dont quittance ;

Présentement le solde soit, deux cent septante-neuf mille (279.000,00 €) au moyen d'un virement.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, faisant double emploi avec toutes celles qui auraient été délivrées antérieurement pour le même objet.

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

Le notaire instrumentant atteste que les paiements qu'il a personnellement constatés ont été effectués par le débit du compte numéro BE48 2100 3792 4527 au nom de Monsieur Fabrizio et Madame Zarbo, prénommés.

### **Dispense**

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

### **Frais**

Tous les frais, droits, débours et honoraires résultant du présent acte seront payés et supportés par l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

### **DECLARATIONS EN MATIERE FISCALE.**

A) Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné, leur a donné lecture :

- \* des articles 3.4.7.0.6 et 3.18.0.0.14 V.C.F. relatif à la dissimulation du prix dans les actes ;

- \* des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur notre interpellation le vendeur a déclaré ne pas posséder la qualité d'assujetti à ladite taxe.

B) Sur la restitution des droits d'enregistrement pour revente à bref délai, le vendeur ne demande pas l'application de l'article 3.6.0.0.6, § 2 VCF (revente dans les 2 ans de l'acquisition).

C) L'acquéreur déclare avoir été parfaitement instruits des conditions à remplir pour bénéficier de l'abattement en vertu de l'article **2.9.3.0.2, § 1<sup>er</sup> VCF.**

### **Identités des comparants - Certificat.**

Les identités et domiciles des comparants ont été établis au vu des documents visés ci-dessus.

Par ailleurs, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants sur base de pièces officielles requises par la loi.

Les comparants confirment, chacun pour ce qui la concerne, que ses identité, domicile et état civil, tel qu'indiqués en tête des présentes, sont exacts et conformes. Ils autorisent le notaire à relater leur numéro respectif de registre national.

### **Election de domicile.**

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur



demeure respective susindiquée.

#### **Article 9 Loi de Ventôse**

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnelles, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

#### **Déclaration pro fisco**

En application de l'article 3 du Code des droits et taxes divers, le notaire instrumentant déclare que le droit d'écriture relatif au présent acte, soit cinquante euro (50,00 €), a été perçu.

#### **Déclaration**

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant la signature des présentes.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions de l'acte, les parties ont signé ainsi que nous, notaires.