



Hyp : Halle  
Enr : Vlabel

Numéro de Répertoire : 2023/0153  
Dossier : SVA/03663  
Perception proposée : 1.550,00 €  
Annexes : /

## VENTE GABY REAL ESTATE à HENRY

### L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

#### Le trois février

A Ixelles, en l'Etude, Boulevard de la Plaine, 11.

Par devant Nous, Maître **Olivier BROUWERS**, Notaire associé à Ixelles, exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « ALTER EGO », ayant son siège à 1050 Ixelles, Boulevard de la Plaine, 11 et à l'intervention de Maître **Alexis BRAHY**, notaire à Charleroi, agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

#### ONT COMPARU

La société à responsabilité limitée « **GABY REAL ESTATE** » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro Bruxelles 0870.896.088 et à la T.V.A. sous le numéro BE0870.896.088.

Société constituée suivant acte reçu par Maître Christian QUIEVY, Notaire à Antoing, en date du 13 décembre 2004, publié au Moniteur Belge le 30 décembre 2004, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 11 janvier suivant, sous le numéro 0005929, et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ci-après invariablement dénommée « **le vendeur** » et/ou « **les vendeurs** », ici représentée par Madame DERESE Marie, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu d'une procuration authentique reçu par Maître Alexis BRAHY, Notaire à Charleroi, datée du 26 janvier 2023, et dont une expédition restera ci-annexée.

Monsieur **HENRY Michel Wolfgang Jacques**, né à Mons le 8 décembre 1996, (numéro national 96.12.08-273.35), célibataire, domicilié à 7022 Mons (Hyon), Avenue de la Poudrière 18.

Qui déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après invariablement dénommé « **l'acquéreur** » et/ou « **les acquéreurs** ».

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Le **vendeur** déclare :

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

Chaque **partie** déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

## **DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU**

---

### **INSAISSABILITÉ**

L'acquéreur déclare qu'il **ne finance pas** la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

### **DESCRIPTION DU BIEN VENDU**

---

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

#### **COMMUNE DE ZAVENTEM (cinquième division - Sint-Stevens-Woluwe)**

Dans un immeuble à propriétés privatives multiples, dénommé « PARK LANE », sis **boulevard de la Woluwe (Woluwedal) 12**, dont il est séparé, selon titre, par un parc public propriété de l'État belge, érigé sur un terrain d'une contenance de onze mille soixante mètres carrés, cadastré selon extrait récent du cadastre section C, numéro 0189DP0000 :

#### **Dans l'AILE I :**

1) **Le FLAT de type A sis au sixième étage, dénommé A.6.**, et comprenant d'après titre :

- a) en propriété privative et exclusive : le flat proprement dit ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les trois cent trois / cent millièmes indivis des parties communes, y compris le terrain.

2) **L'emplacement simple pour voiture numéroté QUINZE (15)** comprenant selon titre :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit (sans petit réduit), situé au sous-sol ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les treize / cent millièmes indivis des parties communes, y compris le terrain.

Tel que ces biens sont repris et figurés à l'acte de base et ses annexes, dressés par le notaire Daniel GERARD, ayant résidé à Bruxelles, en date du 30 août 1976, et à l'acte de base modificatif, reçu par le même notaire, en date du 2 décembre 1980, transcrits.

Tel que le flat est repris au cadastre sous WOLUWEDAL 12 (A6/A), et sous l'identifiant parcellaire **0189DP0305**, avec un revenu cadastral actuel non indexé de six cent douze euros (€ 612,00).

Tel que l'emplacement pour voiture est repris au cadastre sous WOLUWEDAL 12 (S15), et sous l'identifiant parcellaire **0189DP0306**, avec un revenu cadastral actuel non indexé de soixante-deux euros (€ 62,00).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

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

Sont compris dans la vente, les **immeubles par incorporation**.

**Aucun objet mobilier** ne fait partie de la présente vente.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

La société à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE », précitée, est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur PAQUAY William Paul Henri, à Heers, aux termes d'un acte reçu par Maître Hugo MEERSMAN, Notaire associé à Etterbeek, et Maître Denis DE NEUVILLE, Notaire associé à Liège, en date du 22 avril 2013, transcrit au bureau des hypothèques de Halle, le 26 avril suivant, sous la formalité 52-T-26/04/2013-03668.

Monsieur PAQUAY William, prénommé, était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur LOUTOUM LOBE Blaise Charlie, époux de Madame MCALE Alvine Noëlle, aux termes d'un acte par Maître Denis de NEUVILLE, Notaire associé à Liège, à l'intervention de Maître Hervé BEHAEGEL, Notaire à Saint-Gilles, en date du 22 mai 2002, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 30 mai suivant, sous la formalité 52-T-30/05/02-03697.

Monsieur LOUTOUM LOBE Blaise, prénommé, en était propriétaire pour l'avoir acquis avant son mariage, de Madame PONCELET Nicole Françoise, à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé BEHAEGEL, Notaire à Saint-Gilles, à l'intervention de Maître Daniel PAUPORTE, notaire ayant résidé à Bruxelles, en date du reçu le 23 avril 1999, transcrit au quatrième bureau des Hypothèques de Bruxelles, le 05 mai suivant, volume 11637, article 6.

Madame PONCELET Nicole, prénommée, en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

**L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.**

#### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE – REGISTRE DES GAGES ET RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ**

Le vendeur déclare vendre le bien prédécrit sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, **quitte et libre** de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Le vendeur déclare qu'il n'a **pas conféré une hypothèque sur le bien vendu entre la signature du compromis de vente et le présent acte** et qu'il n'a pas connaissance d'une procédure de saisie, faillite, règlement collectif des dettes ou aucune autre procédure d'insolvabilité qui peut concerner le bien. Il déclare également **ne pas avoir signé de mandat hypothécaire** sur le bien vendu ou un ordre irrévocable de transfert du prix de vente en faveur d'un organisme financier.

Le vendeur confirme que le bien vendu n'est pas grevé d'un **gage** enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

#### **CONTRATS DE RACCORDEMENT**

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers **ne font pas partie de la présente vente** et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la signature des présentes.

## CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

---

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

### 1. ETAT DU BIEN

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état **au jour de la signature de la convention de vente**, 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**.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de **vices cachés**, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur déclare toutefois que le bien a fait l'objet d'un dégât des eaux suite à la fuite d'une canalisation.

Suite à ce sinistre il est apparu que c'était à la copropriété d'intervenir sous réserve de la franchise légale de 300 euros restée à charge du vendeur.

Depuis lors, un plombier est intervenu pour stopper les causes du sinistre et réparer la fuite. Une intervention supplémentaire sera nécessaire en vue de réparer le plafonnage une fois le mur sec.

Par mail du 18 janvier 2023, Madame SWAELENS, syndic de l'immeuble a précisé :

*« Je vous confirme que la franchise légale sera imputée en frais privatifs.*

*Pour le reste, c'est la copropriété qui prendra en charge étant donné la franchise de 2.500 euros. Nous pourrons envoyer un corps de métier lorsque tout sera sec ».*

Le vendeur déclare que ce montant de trois cents euros (300,00 €) lui a été imputé dans ses charges privatives.

L'acquéreur a pu visiter le bien et se déclare bien informé de cette situation.

L'acquéreur sera donc subrogé dans les droits du vendeur vis-à-vis de la copropriété et décharge le vendeur de toute responsabilité à cet égard.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en matière de protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

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.

### 2. RESPONSABILITÉ DÉCENNALE DES ENTREPRENEURS, PROMOTEURS ET ARCHITECTES

Le vendeur déclare **ne pas avoir** fait appel à la responsabilité décennale.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

Les parties reconnaissent savoir que le notaire instrumentant a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de cette loi avant la signature de l'acte

authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour ce registre n'est pas encore consultable, car l'Arrêté royal qui doit l'organiser n'est pas encore promulgué.

### **3. CONDITIONS SPÉCIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETÉS**

Le bien est vendu **avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes** actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur et dont question ci-avant dans l'origine de propriété.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, **à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessus**, 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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

### **4. CONTENANCE**

La superficie (contenance) reprise dans la description du bien **n'est pas garantie**, toute différence avec la superficie (contenance) réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième (soit cinq pour cent), 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.

### **5. CONTRIBUTIONS – IMPÔTS**

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

L'acquéreur paie 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 forfaitaire de précompte immobilier relative à l'année en cours, **s'élevant à trois cent quarante-cinq euros trente-neuf cents (€ 345,39)**. 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.

Le vendeur certifie **qu'aucune notification** ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement **abandonné, inoccupé ou inachevé.**

## **6. 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 ce jour.

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

## **7. OCCUPATION – PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien **à compter de ce jour par la prise de possession réelle** et par la remise par le vendeur de toutes les clés en sa possession, en ce compris badges, etc...

Le vendeur confirme que le bien est **libre de toute occupation** généralement quelconque et vide de tout mobilier, ce que l'acquéreur déclare avoir pu constater antérieurement à la signature des présentes.

## **STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEE GENERALES**

---

### **1. STATUTS DE COPROPRIÉTÉ**

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.

L'acte 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.

### **2. INFORMATIONS**

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, **par pli recommandé daté du 19 octobre 2022,** notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par le Notaire soussigné que le syndic a répondu à cette lettre **en date du 19 octobre 2022.** Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent **avoir obtenu** tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

Le **vendeur déclare** que :

- **Aucun litige** impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- L'association des copropriétaires n'a contracté **aucun emprunt** pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes ;
- Le **chauffage** est individuel et est électrique.

En vue d'**informer le syndic** de la vente à l'issue de la signature du présent acte authentique et de lui transmettre les coordonnées du propriétaire sortant et du propriétaire entrant (notamment pour l'établissement du décompte de sortie) :

- L'acquéreur déclare qu'il établira son domicile dans le bien acquis présentement.
- Le vendeur déclare qu'il maintiendra son siège à l'adresse susindiquée.

### **3. CHARGES ORDINAIRES**

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

### **4. CHARGES EXTRAORDINAIRES**

Suivant l'article 3.94, § 2, du Code civil :

Le **vendeur** supporte toutes les charges communes extraordinaires décidées avant ce jour, et pour lesquelles le syndic a déjà adressé une demande de paiement avant ce jour ;

L'**acquéreur** supporte les charges communes extraordinaires dont le paiement est demandé après ce jour uniquement si les montants de ces charges sont prévus dans les procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur avant la signature du compromis (même si ces charges ont été décidées par l'assemblée générale des copropriétaires avant la signature du compromis). Dans le cas contraire, tous ces montants resteront à charge du vendeur.

### **5. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Pour autant que l'acquéreur ait été informé de la tenue d'une assemblée générale conformément à la convention des parties, toutes les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 14 octobre 2022 et ce jour sont pour le compte exclusif de l'acquéreur.

### **6. PROPRIÉTÉ DU FONDS DE RÉSERVE**

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.

### **7. CRÉANCES DE LA COPROPRIÉTÉ**

Les créances de la copropriété, qui naîtront après ce jour, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### **8. PRIVILÈGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

## URBANISME

---

### 1. GÉNÉRALITÉS

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

L'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire, ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration. Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

### 2. INFORMATIONS

En application de l'article 5.2.1. du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire (VCRO), le notaire mentionne ce qu'il ressort 1) des déclarations du vendeur, 2) du certificat hypothécaire obtenu et 3) de l'extrait urbanistique délivré par la **commune de Zaventem le 24 août 2022** (et dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie) .

1° que pour le bien immeuble, aucun permis de bâtir/permis d'urbanisme/permis d'environnement pour actes urbanistiques n'a été délivré **à l'exception de :**

- Permis du 14/09/1998 octroyé à BEGT PROPERTIES MANAGEMENT, pour la rénovation de l'étanchéité, de l'extension d'une zone de parking et de la rampe d'accès ;
- Permis du 09/02/1976 octroyé à PROGIME, pour la construction d'un immeuble à appartements ;
- Permis du 13/08/1984 octroyé à PVBA WILLEAUME – TUYTSCHAEVER, pour l'abattage de 8 arbres ;
- Permis du 17/09/1997 octroyé à BEGT PROPERTIES MANAGEMENT, pour la rénovation d'une piscine ;
- Permis du 04/06/2008 octroyé à l'ACP PARKLANE c/o CEGI sprl, pour l'abattage d'arbres ;
- Permis du 20/11/2012 octroyé à GESIMAF, pour la transformation de 2 commerces en 2 habitations au rez-de-chaussée.
- Permis du 16/09/2013, pour la modification de la destination d'un logement avec commerce à logement.

2° que l'affectation urbanistique la plus récente de ce bien immeuble est : partiellement en « woongebieden » et partiellement en « bufferzone »

3° que le bien immeuble **ne fait pas l'objet** d'une mesure telle que visée au titre VI, chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure qui est en cours pour l'imposition de cette mesure ;

4° que le bien immeuble ne fait l'objet d'aucun droit de préemption comme mentionné à l'article 2.4.1 VCRO ou à l'article 34 du décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes ;

5° que le bien immeuble fait l'objet d'un permis de lotissement/permis d'environnement pour le lotissement de sols, délivré par la commune de

Zaventem : Dossiernummer: 23094\_1972\_331 ; Gemeentelijke dossiernummer: 287/GL/40 ; Dossiernummer van AROHM: 287/GL/40 ; approuvé le 3 mai 1972) ;

6° que le bien immeuble fait l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet.

Le notaire renvoie les parties à l'article 4.2.1 VCRO. Ladite disposition spécifie les actes soumis à l'obligation d'autorisation.

Le notaire signale aux parties que l'obligation d'autorisation est remplacée dans certains cas par une déclaration obligatoire.

### **3. CONSTRUCTIONS ÉTRANGÈRES À LA ZONE « ZONEVREEMD »**

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

### **4. ZONES INONDABLES**

#### ***Zone à risque***

En vertu d'une recherche effectuée via [geopunt.be](http://geopunt.be) ou [waterinfo.be](http://waterinfo.be) **en date du 19 septembre 2022**, le notaire instrumentant déclare, en application de l'article 129 de la loi relative aux assurances, que l'immeuble susmentionné **ne se situe pas** dans une des zones à risque d'inondation telles que déterminées par l'Arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques ;

#### ***Zone sensible***

En vertu de la même recherche, le notaire instrumentant déclare en application de l'article 1.3.3.3.2 du décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, coordonné le 15 juin 2018 (en abrégé : « Code de la politique intégrée de l'eau »), que le bien susmentionné :

- **ne se situe pas** dans une zone sensible aux inondations **possibles** (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;
- **ne se situe pas** dans une zone sensible aux inondations **effectives** (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;

#### ***Inondations***

Le vendeur déclare que le bien susmentionné n'a à sa connaissance jamais été inondé.

### **5. « BOSDECREET – DUINDECREET »**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien **n'est pas** visé par le Bosdecreet (décret forestier) du 13 juin 1990 et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

### **6. « ONROEREND ERFGOED »**

Le vendeur déclare, **après consultation du site web [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be) et du courrier de la Commune dont question ci-avant**, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

### **7. EXPROPRIATION – 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, 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.

#### **8. 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 est actuellement **affecté à usage de logement et emplacement pour voiture**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

A l'exception de ce qui est éventuellement indiqué ci-dessus, le vendeur déclare que le bien 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.

#### **9. IMMEUBLES INOCCUPÉS OU DÉLABRÉS**

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

- au registre des immeubles ou habitations inoccupés visé à l'article 2.2.6 du décret relatif à la politique foncière et immobilière ;
- à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés mentionnés à l'article 3, § 1 du décret du 19 avril 1995 sur les mesures de lutte contre l'abandon et le délabrement des lieux d'exploitation ;
- sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996) ;
- sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables (art. 28, § 1 du décret du 22 décembre 1995 portant dispositions d'accompagnement du budget 1996).

#### **10. 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'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

#### **11. DIVISION – LOTISSEMENT**

Le bien a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des Bourgmestres et échevins de Zaventem, en date du 03 mai 1972, et se trouve dans un lotissement approuvé sous la référence : « (*Dossiernummer: 23094\_1972\_331 ; Gemeentelijke dossiernummer: 287/GL/40 ; Dossiernummer van AROHM: 287/GL/40 ; approuvé le 3 mai 1972*) ».

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit permis de lotir, et en avoir parfaite connaissance.

Ce permis de lotir n'a pas fait l'objet d'un acte de lotissement.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui sont stipulées dans le permis.

## **12. SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DU LOGEMENT – CONSULTATION DU REGISTRE DES REQUÊTES DE RÉPARATION**

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 3.51 du Code flamand du Logement, le notaire a consulté le registre des requêtes de réparation, mentionné à l'article 3.44, §1, alinéa 3 du Code flamand du Logement.

Le registre des requêtes de réparation ne contient aucune information sur le bien.

## **DROITS DE PRÉEMPTION**

---

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

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence **légal ou réglementaire à l'exception du « RVV Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied**, tel qu'il ressort de la recherche sur le guichet électronique de préemption « e-voorkooploket » **en date du 19 septembre 2022**.

Toutefois, en application de l'article 5.76, §2<sup>ième</sup> du Vlaamse Codex Wonen, le droit de préemption n'a toutefois pas dû être offert, étant donné qu'il s'agit d'une habitation faisant partie d'un bâtiment comprenant plusieurs habitations, pour lesquelles la vente fait naître la **copropriété** de parties communes, et qu'il s'agit d'un lot séparé d'un **lotissement** approuvé qui n'est pas vendu dans son ensemble.

## **ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS**

---

### **1. 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.

### **2. 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 dans le bien vendu ou dans les parties communes de l'immeuble (dont le terrain) dans lequel le bien se trouve (articles 58 et 59 VLAREBO).

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

### **3. 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 13 septembre 2022** et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. L'acquéreur reconnaît pour sa part avoir été informé du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit :

« 1 KADASTRALE GEGEVENS

*datum toestand op: 15.03.2022*

*afdeling : 23078 ZAVENTEM 5 AFD/ST-STEVENSS-WOLUW*

*straat + nr. : Woluwedal 12 06a*

*sectie : C*

*nummer : 0189/00D000*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

## **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*

### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).*

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

*A l'appui des déclarations des comparants et des données mentionnées ci-dessus, le notaire instrumentant confirme que les dispositions du Décret du sol concernant les cessions de terrains a été appliqué.*

*Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que (i) le contenu de l'attestation ne donne aucune garantie quant à une éventuelle pollution du sol (ii) les règles concernant le terrassement (Chapitre XIII du Décret du Sol) restent d'application.*

## **CITERNE A MAZOUT**

---

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

## **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

---

*Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20220728-0002647158-RES-1 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Certinergie, le 28 juillet 2022. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original est remis ce jour à l'acquéreur, qui le reconnaît.*

*Parties communes*

Le vendeur déclare **qu'aucun** certificat de performance énergétique pour les parties communes n'a encore été établi pour le bâtiment. Il ne peut pas fournir une copie à l'acquéreur.

### **AUDIT CHAUFFAGE**

---

Les parties se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et d'eau chaude et, le cas échéant, sur la mise à disposition d'un rapport de mise en service, des deux derniers contrôles d'entretien et d'un audit de chauffage.

### **DÉTECTEURS DE FUMÉE**

---

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée certifiés, conformément aux directives émises par le Gouvernement Flamand, notamment s'il s'agit de logements nouveaux et de logements qui ont fait l'objet de rénovations et dont le permis d'environnement pour actes urbanistiques a été demandé à partir du 1er janvier 2013, ou encore de logements qui ont fait l'objet d'un prêt social spécial à partir du 1er janvier 2013 ainsi que de logements et chambres d'étudiants mis en location. Cette obligation n'est pas d'application si le logement est équipé d'un système de détection d'incendie qui a été approuvé et certifié par un organisme agréé. Les parties déclarent savoir que tous logements sis en Flandre doivent être équipés de détecteurs de fumée depuis le 1er janvier 2020.

A ce propos, le vendeur déclare que le bien vendu **n'est pas équipé** de détecteurs de fumée.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

---

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur endéans le mois.

### **CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE**

---

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques du 8 septembre 2019 (arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations électriques pour le transport et la distribution de l'énergie électrique).

Dans le procès-verbal du **31 mai 2013**, la société ELECTRO-TEST a constaté que l'installation électrique **répond aux prescriptions du règlement**.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal **valable 25 ans** à dater de son établissement.

### **PRIX – QUITTANCE**

---

Après la lecture des articles 3.4.7.0.6 et 3.18.0.0.14 VCF, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée **pour le prix de CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 145.000,00)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) **sept mille deux cent cinquante euros (€ 7.250,00)** antérieurement à ce jour, en un virement du compte numéro BE60 3630 1955 8270 dont l'acquéreur est titulaire, à titre de garantie et placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet.

b) **cent trente-sept mille sept cent cinquante euros (€ 137.750,00)** étant le solde du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur ; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

#### Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte BE60 3630 1955 8270 dont l'acquéreur est titulaire, et BE73 0910 1192 4460 dont la banque Belfius est titulaire.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

---

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

#### **FRAIS**

---

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

#### **DECLARATION SUR L'HONNEUR RELATIVES AU TARIF AVANTAGEUX POUR L'ACHAT D'UNE HABITATION PROPRE UNIQUE**

---

L'acquéreur déclare sur l'honneur qu'il ne possède à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

L'acquéreur déclare également qu'il occupera le bien acquis par le présent acte comme son habitation propre unique et qu'il y fixera son domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte (dans le cas d'un bien à rénover, à terminer ou à construire, le délai d'un an commence à courir dès la réception provisoire). L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire que s'il ne fixe pas son domicile légal dans le bien susmentionné avant la date d'échéance d'un an, il ne pourra pas bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'il sera tenu de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'il a payé et l'honoraire qu'il aurait dû payer en application du barème J.

#### **DECLARATIONS FISCALES - L'ACQUEREUR**

---

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

1) l'acquisition pure d'une habitation ;

2) l'acquisition se fait par des personnes physiques en pleine propriété pour la totalité, conjointement et simultanément.

3) ne pas être propriétaires d'un bien immobilier les empêchant de bénéficier du taux réduit ;

Pour maintenir le tarif réduit, les acquéreurs s'engagent à s'enregistrer à la Commune à l'adresse du bien présentement acquis endéans les trois ans à compter de ce jour.

L'acquéreur confirme avoir été informé de la possibilité d'opter pour le **taux réduit** de 6% combiné avec la reportabilité des droits d'enregistrement, et que le choix pour le taux de 3% est définitif.

L'acquéreur demande en plus l'application de l'article 2.9.5.0.5 VCF et la **réduction supplémentaire** des droits de 5.600 euros.

Il déclare à cet effet que la base imposable est inférieure à deux cent mille euros (€ 200.000,00).

## **DECLARATIONS FISCALES - LE VENDEUR**

---

### **1. RESTITUTION (ART. 3.6.0.0.6, § 1ER VCF)**

Le vendeur déclare ne pas pouvoir faire valoir de droit à la possibilité de restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat en cas de revente dans le délai prévu à l'article 3.6.0.0.6, § 1er VCF.

### **2. TAXATION SUR LES PLUS-VALUES – INFORMATION**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

## **EXPEDITION DE L'ACTE – NABAN**

---

Le notaire détenteur de la minute rappelle qu'une copie dématérialisée de l'acte sera conservée dans la Banque des actes notariés (NABAN). Cette copie a la même valeur probante qu'une expédition de la minute sur support papier et n'est consultable que par les personnes intéressées en nom direct.

## **DISPOSITIONS FINALES**

---

### **1. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif susindiqué.

### **2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire instrumentant certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

### **3. Loi contenant organisation du notariat**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

### **4. Consentement – approbation globale et finale**

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

### **DROIT D'ECRITURE**

---

Le droit s'élève à cent euros (€ 100,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

### **DONT ACTE**

---

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.