

VENTE - Acquisition par 1/2 INDIVIS en PP

P.V. 290.000,-

VENTE WALLONIE
Dr.29 /Sch

Rép.: 038.

L'AN DEUX MILLE TREIZE.

Le cinq décembre. ✓

A Saint-Gilles-Bruxelles, chaussée de Charleroi, 70, en l'étude.

Devant Nous, Maître Valérie INDEKEU, Notaire de résidence à Saint-Gilles-Bruxelles, à l'intervention de Maître Laurent VIGNERON, Notaire associé à Wavre.

Vente

ONT COMPARU :

1. La société anonyme « TETRYS », dont le siège social est établi à 1380 Lasne, chaussée de Louvain, 431F, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0891.148.304., et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 891.148.304.

Constituée sous la dénomination « BC PATRIMONIA », aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé Benoît COLMANT, de résidence à Grez-Doiceau, le vingt-cinq juillet deux mille sept, publié aux annexes du Moniteur belge du huit août suivant, sous le numéro 07118393, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, notamment aux termes d'un acte reçu par le Notaire Benoît COLMANT, prénommé, le vingt-huit août deux mille sept, contenant adoption de la dénomination "TETRYS", publié aux annexes du Moniteur belge du dix-huit septembre suivant, sous le numéro 07135816, et pour la dernière fois, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Benoît COLMANT, prénommé, le dix-huit mars deux mille huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois avril suivant, sous le numéro 08061166.

Ici représentée aux termes de l'article 25 de ses statuts par son administrateur-délégué, à savoir :

La société anonyme « S.V.PATRIMONIA », en abrégé « SVP », dont le siège social est établi à 1380 Lasne, chaussée de Louvain, 431F, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0860.002.790, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 860.002.790, renommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du quatre février deux mille treize, publié aux annexes du Moniteur belge du dix septembre suivant, sous le numéro 13138647, et du conseil d'administration du cinq février deux mille treize, publié aux annexes du Moniteur belge du dix septembre suivant sous le numéro 13138646, ladite société ayant désigné comme représentant permanent, Monsieur SCHOBSENS Vincent Louis Marie Ghislain, domicilié à 1300 Wavre, rue Joseph Sneessens, 15.



Ci-après dénommée invariablement « LE VENDEUR »
Laquelle comparante a, par les présentes, déclaré
avoir vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes
et charges privilégiées et hypothécaires et de tous
empêchements généralement quelconques, à :

2. Monsieur _____, le _____
né à _____ (Numéro National : _____) et
son épouse, Madame _____ (Numéro
National : _____), tous deux de nationalité belge,
domiciliés à _____
demeurant à _____

Acq 1/2 PP
id

Epoux mariés à _____ s, le _____
mai deux mille _____ sous le régime de la séparation de
biens pure et simple aux termes de leur contrat de
mariage reçu par le _____, prédécesseur
du Notaire _____, oussignée, le _____
lequel régime n'a pas été modifié à ce jour,
ainsi déclaré.

Ici présents et déclarant accepter la présente
acquisition.

Ci-après dénommés invariablement « L'ACQUEREUR ».

DECLARATIONS PREALABLES :

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire en
cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la
vente de ce dernier.

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.

CONVENTION :

Le vendeur vend aux comparants repris sous le
vocable « l'acquéreur », lesquels acceptent, chacun d'eux
à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété,
le bien suivant :

T 22022008 - 01977

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD - première division

Une maison d'habitation avec jardin, l'ensemble sis chaussée d'Alseberg, numéro 617 (anciennement numéro 433), cadastré d'après titre et extrait cadastral récent section A, numéro 892/A/2 (en tant que « maison »), pour une contenance de trois ares vingt-sept centiares (3a 27ca), et numéro 892/Y (en tant que « jardin »), pour une contenance de dix-sept ares trente centiares (17a 30ca), soit pour une contenance totale, d'après titre et extrait cadastral récent, de vingt ares cinquante-sept centiares (20a 57ca), et pour une contenance totale, d'après mesurage dont question ci-après, de vingt ares soixante-sept centiares (20a 67ca).

Ce bien a, d'après extrait cadastral récent, un revenu cadastral non indexé de mil cent quatre-vingt-un euros (1.181,00 €).

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.

Ci-après dénommé invariablement : « le bien ».

MESURAGE DU BIEN

Tel que ce bien se trouve figuré et indiqué comme « LOT 1 », sous teinte rouge, au plan avec procès-verbal de mesurage et de division, dressé par Monsieur Dewi LEVÊQUE, géomètre-expert immobilier à Lessines, en date du dix-neuf septembre deux mille treize, dont un exemplaire restera annexé au présent acte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société anonyme « TETRYS », dénommée « le vendeur » aux présentes, déclare être seule pleine propriétaire du bien immeuble prédécrit pour l'avoir acquis de Madame COLLIN Marie José Elvire Augustine Ghislaine, épouse de Monsieur RAYEZ Jacques Arnould Nestor Pierre Ghislain, à Genappes, et de Monsieur TISON Claude Marcel Ghislain, époux de Madame TEROIGE Antoinette Hortentia, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire associé Dominique ROULEZ, de résidence à Waterloo, le Notaire associé Valérie DHANIS, de résidence à Braine-l'Alleud, et le Notaire Eric DELVAUX, de résidence à Genappe, le quinze février deux mille huit, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt-deux février suivant, sous la formalité 46-T-22/02/2008-01977.

Originellement, le bien immeuble prédécrit appartenait à Madame GERARD Marcelle Emilie Germaine, comme suit :

- partie pour lui avoir été attribuée aux termes



gême	Rôle
à	Rol

W

d'un acte de partage, intervenu entre elle et Madame GERARD Mariette Augusta Liliane, à Etterbeek, reçu, en suite du règlement de la succession de ses parents, par le Notaire André GILBERT, ayant résidé à Braine-l'Alleud, le douze février mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le seize mars suivant, volume 7083, numéro 11,

- et partie pour l'avoir acquise de Monsieur DUBOIS Arthur Joseph Ghislain, et de Monsieur GHISLAIN Edgard Paul Maurice, tous deux à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire André GILBERT, prénommé, le six juin mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt-trois juin suivant, volume 7698, numéro 18.

Madame GERARD Marcelle, prénommée, est décédée à Braine-l'Alleud, le quinze juillet deux mille sept, sans laisser d'héritier réservataire, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante.

Aux termes de son testament authentique, dicté au Notaire Luc BARBIER, ayant résidé à Braine-l'Alleud, le trente octobre deux mille deux, enregistré, la défunte a institué pour légataires universels ses deux cousins, étant Madame COLLIN Marie et Monsieur TISON Claude, tous deux prénommés.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

Occupation - Propriété - Jouissance.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien présentement vendu à compter de ce jour, et la jouissance par la libre disposition également à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation.

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à compter de ce jour. Les parties en feront leur affaire personnelle.

Eau alimentaire en Région Wallonne

Les parties déclarent avoir pris connaissance du règlement général de distribution d'eau alimentaire en Région Wallonne stipulant qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les vendeur et acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié. Ce règlement prévoit qu'à défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

État du bien

Le bien est vendu dans l'état tel qu'il se trouvait et s'étendait le treize septembre deux mille treize, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il était loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

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. Le vendeur déclare à cet égard que le bien est totalement à rénover. L'acquéreur déclare qu'il en fera son affaire personnelle de même des objets divers pouvant encore meubler le bien.

Garantie décennale

Pour autant que de besoin, 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 et article 6 de la loi Breyne). 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 la signature des présentes.

Conditions spéciales - servitudes - mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues 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 vendu 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. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits documents.

Les comparants s'engagent à établir une clôture séparant le bien vendu du solde du terrain restant à appartenir au vendeur à frais partagés.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises 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.

Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur, 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, en ce compris les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant 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.

Le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année deux mille treize, soit cinquante-quatre euros septante-deux euros (54,72€), dont quittance.

Pour autant qu'il ne l'ait pas encore fait, le vendeur s'engage à payer le précompte immobilier pour l'année en cours, et ce, à l'entière décharge de l'acquéreur.

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 s'engage à les acquitter à première demande.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant pendant huit jours à dater de ce jour.

L'acquéreur est responsable de la souscription d'une assurance pour le bien à compter de ce jour.

Les parties feront leur affaire personnelle de cette assurance et prendront toutes dispositions utiles.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

1. Généralités

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'opportunité de recueillir de leur côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, les Notaires attirent tout spécialement l'attention des parties, ce qu'elles reconnaissent expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elles vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel elles peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le Notaire instrumentant rappelle en outre :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1er et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie « CWATUPE », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

2. Lettre de la Commune

En exécution des dispositions du Code Wallon de



l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, ci-après "CWATUPE", le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de la Commune de Braine-l'Alleud, daté du 3 décembre 2013, adressant au Notaire instrumentant les informations visées à l'article 85 §1^{er}, 1° et 2° du CWATUPE, comprenant notamment les informations visées à l'article 150bis §1^{er} du même code, que le bien vendu :

1) (a) est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-un et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(b) n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ;

2) (a) n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

(b) n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ;

(c) n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

3) n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ; Nota Bene : la Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural ;

4) pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type ;

5) n'est pas grevé d'une servitude de passage publique ;

6) n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

7) est repris en zone égouttable/égouttée au Plan d'Assainissement par Sous-bassins Hydrographiques ;

8) bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

9) n'est pas compris dans le périmètre d'un site désaffecté dont l'assainissement ou la rénovation ainsi que la destination ont été arrêtés par le Gouvernement wallon (article 168 du CWATUPE) ;

10) n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de revitalisation urbaine (article 172 du CWATUPE) ou de rénovation urbaine (article 173 du CWATUPE) ;

11) n'est pas classé (monument ou site) (article 196 du CWATUPE) ;

12) n'est pas repris sur la liste de sauvegarde (article 193 du CWATUPE) ;

13) n'est pas repris dans une zone de protection d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (article 209 du CWATUPE) ;

14) est susceptible d'être localisé à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du CWATUPE ;

15) ne fait pas partie des sites « Natura 2000 » retenus par le Gouvernement wallon ;

16) est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du trente avril mil neuf cent nonante relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du quinze avril mil neuf cent nonante-neuf relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

17) est situé dans le périmètre de 2km autour d'un site classé « SEVESO » ;

18) n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation de faible densité (plan P.L.U.I.E.S.) ;

19) Un Schéma de structure communal est entré en vigueur le quatre août deux mille douze.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu des explications quant au contenu de la réponse et confirme avoir reçu une copie de ladite lettre de l'administration communale de Braine-l'Alleud, et de ses annexes.

3. Division (sans permis d'urbanisation)

Le vendeur déclare, conformément à l'article 90§2 du CWATUPE, que la division de la propriété dont fait partie le bien vendu, n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme et que, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, et, le cas échéant, à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, du CWATUPE.

Aux termes d'un courrier daté du 21 octobre 2013, le Notaire associé Laurent VIGNERON, prénommé, a communiqué au Collège Communal de Braine-l'Alleud et au Fonctionnaire-délégué de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature du présent acte et des lots formés, à savoir :

- le lot 1 est vendu comme maison d'habitation, avec jardin,
- le lot 2, restant appartenir au vendeur, est décrit comme verger.

La Commune de Braine-l'Alleud a répondu à ce



courrier par lettre en date du 21 novembre 2013, notamment ce qui suit :

« Nous avons l'honneur de vous signaler que le Collège communal réuni en séance du 18/11/2013 a décidé d'émettre un avis favorable sur le projet dont question en objet. »

Le Fonctionnaire-délégué n'a pas répondu dans le délai légal de trente jours.

4. Expropriation - Monuments/Sites

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

5. Situation existante

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 d'habitation. Il déclare qu'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.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept et non périmé à ce jour, ni d'un certificat d'urbanisme valable laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien un des actes et travaux visés à l'article 84 §1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2 alinéa 1^{er} dudit Code et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le même bien.

Le vendeur déclare par ailleurs qu'aucun des actes et travaux visés aux articles 84 §§1^{er} et 2 du CWATUPE ne peut être accompli sur le bien présentement vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, ce sur quoi il ne prend aucun engagement.

Déclarations complémentaires du vendeur

Conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du CWATUPE, le vendeur déclare qu'à sa connaissance:

- le bien est :
 - situé au plan de secteur en zone ZACC ;
 - situé dans un périmètre visé aux articles 136 et 136 bis du CWATUPE (zones à risques), à savoir situé dans un périmètre de 2km à proximité de l'un d'entre eux ;
- le bien n'est pas :
 - situé dans un des périmètres visés aux articles 167 (sites à réaménager), 172 (revitalisation urbaine) ou 173 (rénovation urbaine) du CWATUPE ;
 - inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du CWATUPE ;
 - classé en application de l'article 196 du CWATUPE ;
 - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;
 - localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE ;
- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Zones inondables

Conformément à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

En outre, les parties déclarent avoir été informées par le Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, qu'il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvé par Arrêté du Gouvernement wallon (consultable à titre informatif sur le site: <http://cartographie.wallonnie.be>) que le bien vendu ne se trouve pas en zone à risque (zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau).

Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence 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.

Code Wallon du Logement - permis de location

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement



et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Décret « SEVESO »

Il est rappelé que suivant l'article 136 du Code Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

Conformément à la lettre émanant de l'administration communale de Braine-l'Alleud, dont question ci-dessus, le vendeur déclare que le bien vendu est repris dans un périmètre de 2km autour d'un site classé « SEVESO ».

A cet égard, les acquéreurs parties déclarent et reconnaissent avoir reçu, aux présentes, du Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, copie du plan consulté sur le site internet de cartographie de la Région Wallonne, ainsi qu'un commentaire relatif aux conséquences de l'application des articles 136 et 136bis du CWATUPE (notamment quant aux conséquences susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis

d'urbanisme, permis de lotir, ...)).

Environnement - gestion des sols pollués

1. Permis d'environnement.

Le vendeur déclare que le bien immobilier vendu ne fait pas l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application ni mention aux présentes de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif aux permis d'environnement.

2. Assainissement du sol.

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, dont le respect est sanctionné ;

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,
• en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

• il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol ;

• de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles

démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien vendu. Sous cette réserve et pour autant que le vendeur soit de bonne foi, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques.

Citerne à mazout

Les parties déclarent avoir été informées que la législation en Région Wallonne prévoit que tout réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres doit avoir été testé quant à son étanchéité et équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq.

A ce propos, le vendeur déclare qu'il existe une citerne à mazout, en surface, d'une capacité inférieure à trois mille (3.000) litres.

Servitude légale « FLUXYS »

Le Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, attire l'attention de l'acquéreur sur l'obligation de notifier à FLUXYS SA, avenue des Arts, 31, à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation FLUXYS, et ce, dès la phase de conception.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation.

L'acquéreur déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site <https://www.klim-cicc.be>.

Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature des présentes.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire instrumentant ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Depuis le 1er juin 2011, tout acte notarié et tout compromis de vente entraînant une mutation au sens de l'article 85 du CWATUPE d'un logement existant, devra être accompagné de la délivrance par le vendeur et à ses frais, d'un certificat sur la performance énergétique du bâtiment (P.E.B.) cédé, établi par un certificateur agréé, tandis que, sauf exceptions, devront être intégrées dans les bâtiments neufs ou, lors de certaines transformations de catégories de bâtiments déterminées, des exigences en matière de P.E.B. - mesurées et traduites dans un indicateur P.E.B.- dont la méconnaissance est assortie de sanctions financières et administratives.

Le vendeur a remis, préalablement à la conclusion de la présente vente, à l'acquéreur, qui le reconnaît, une copie du certificat de performance énergétique du bâtiment (P.E.B.) dressé par Monsieur Olivier CULEM, à Louvain-la-Neuve, en date du 17 septembre 2012, portant le numéro 20120917022586 et mentionnant le code unique « 629 ».

Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur, qui le reconnaît.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué dans le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'acquéreur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. La partie acquéreur reconnaît être au courant du fait qu'elle doit en informer par écrit la

Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.
Elle déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

PRIX :

La présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

que le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur comme suit :

- la somme de
antérieurement à ce jour;

- et le solde, soit
présentement, DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec tout document antérieur ayant le même objet, délivré par le vendeur ou par des tiers à ce qualifié et sous réserve d'encaissement en ce qui concerne le chèque.

Origine des fonds

Le Notaire instrumentant atteste par la présente que le paiement du prix, de la quote-part dans le précompte immobilier et des frais a été effectué comme suit :

- la garantie d'un montant de
) au moyen de deux virements, l'un effectué depuis le compte numéro sur le comptes-tiers numéro BE19 2100 0310 0012 du Notaire Paul BELLEMONT, prédécesseur du Notaire Valérie INDEKEU, soussignée. et l'autre effectué depuis le compte numéro sur le comptes-tiers numéro BE58 3101 1033 6879 du Notaire Paul BELLEMONT, prénommé, le tout dûment transféré sur un des comptes-tiers du Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, dont quittance entière et définitive donnée à l'acquéreur, faisant double emploi avec toutes autres délivrées éventuellement pour le même objet ;

- Le solde du prix, les frais d'acte et le quote-part du précompte immobilier a été payé au moyen de :

a. partie au moyen d'un chèque
numéro 440891 tiré sur le compte numéro
établi en exécution d'une ouverture de crédit consentie à l'acquéreur, par ladite banque ;

b. et partie au moyen d'un virement effectué depuis le compte numéro l'acquéreur sur le comptes-tiers numéro BE13 3631 2258 85 39 du Notaire Valérie INDEKEU, soussignée, d'ores et déjà crédité.

FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur, en ce compris la TVA sur les honoraires et les frais divers notariaux.

La notification de division, en ce compris les frais du géomètre pour ladite division, estimés à plus ou moins neuf cents euros (900,00€), outre la TVA, sont pris en charge par le vendeur.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

DECLARATIONS FISCALES

Le Notaire instrumentant déclare et les parties confirment que les articles suivants ont été lus et commentés aux parties :

1. L'article 203 premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement stipule littéralement ce qui 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. »

2. L'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Le Notaire instrumentant a ensuite demandé au vendeur s'il est assujetti pour l'application dudit code.

Le vendeur a déclaré

1. être assujetti à ladite taxe sous le numéro BE 891.148.304.

2. ne pas faire partie d'une unité TVA ;

3. ne pas avoir cédé, depuis cinq ans, un bâtiment ou un droit réel sur un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions dudit Code ;

4. ne pas faire partie d'une association de fait ou d'une association momentanée immatriculée comme assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATIONS EN MATIERE DE DROITS D'ENREGISTREMENT

Réduction (art.53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant des conditions afin de pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette réduction à l'occasion de la présente acquisition.

Restitution(article 212 du Code des Droits d'Enregistrement):

Les parties déclarent avoir été parfaitement

informées des dispositions de l'article 212 Code des droits d'Enregistrement qui permet la restitution de trois/cinquièmes (3/5èmes) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Taxation sur les plus-values - information :

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le Notaire rédacteur du présent acte 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.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL :

Le Notaire instrumentant atteste et certifie au vu des pièces probantes requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont indiqués ci-dessus, ainsi que la comparution de la société venderesse. Les personnes physiques déclarent expressément accepter que leur numéro national soit repris dans le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile ou siège respectif susindiqués.

DROIT D'ECRITURE :

Le droit d'écriture relatif au présent acte s'élève à cinquante (50) euros et sera payé par le Notaire instrumentant sur déclaration.

DISPOSITIONS FINALES :

Les comparants déclarent que le Notaire instrumentant les a informés suffisamment et en temps utile de la portée de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 la Loi Organique du Notariat, lequel stipule ce qui suit :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le Notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Le Notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

Les parties confirment par ailleurs avoir été dûment conseillées et informées de manière impartiale par le Notaire de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

Lecture partielle :

Les parties déclarent avoir reçu le projet d'acte au

moins cinq (5) jours ouvrables avant la passation des présentes. Les parties déclarent avoir lu préalablement aux présentes ledit projet et, en ce qui les concerne, avoir reçu le projet à temps.

Le présent acte a été lu intégralement en ce qui concerne les mentions reprises dans le premier et le deuxième paragraphe de l'article 12 de la Loi Organique du Notariat, ainsi que les modifications qui ont été apportées au projet initial des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et 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 partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)

Enregistré rôle(s) renvoi(s) au
1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le
2013 volume folio case .

Reçu
(signé)

Doss. 13/569.001

PROCES-VERBAL DE MESURAGE ET DE DIVISION

L'an deux mil treize, le 19 septembre.

Nous soussigné :

Dewi LEVÊQUE, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, dont les bureaux sont établis rue des Confédérés, n°93 à 1000 Bruxelles et rue Saint-Pierre, n°19 à 7860 Lessines.

Agissant à la requête de :

La société TETRYS S.A., chaussée de Louvain, 431 F à 1380 Lasne.

Avec mission de procéder au mesurage et à la division du terrain décrit et renseigné ci-après :

Commune de Braine l'Alleud

Chaussée d'Alseberg, 617, cadastré ou l'ayant été, 1^{er} Division Section A n° 892a2, 892y et 892v

Pour accomplir notre mission, nous avons consulté les plans et documents cadastraux, les titres de propriétés.

Ce bien est divisé de la façon suivante :

LOT 1

Une maison d'habitation, contenant en superficie, suivant mesurage, 20 ares 67 ca, cadastré où l'ayant été Section A n°892a2 et 892y. Ce bien est bordé de rouge au plan ci-contre ce lot est à acquérir par Mr et Mme GRACI-HAGEN

LOT 2

Un verger à frond de la chaussée d'Alseberg, contenant en superficie, suivant cadastre, 28 ares 90 ca, cadastré où l'ayant été Section A n°3892y. Ce bien est bordé de bleu au plan ci-contre et reste appartenir à la S.A. TETRIS.

TENANTS ET ABOUTISSANTS : Voir plan ci-contre.

Fait à Bruxelles, à la date que dessus.

Le Géomètre :
Dewi LEVÊQUE

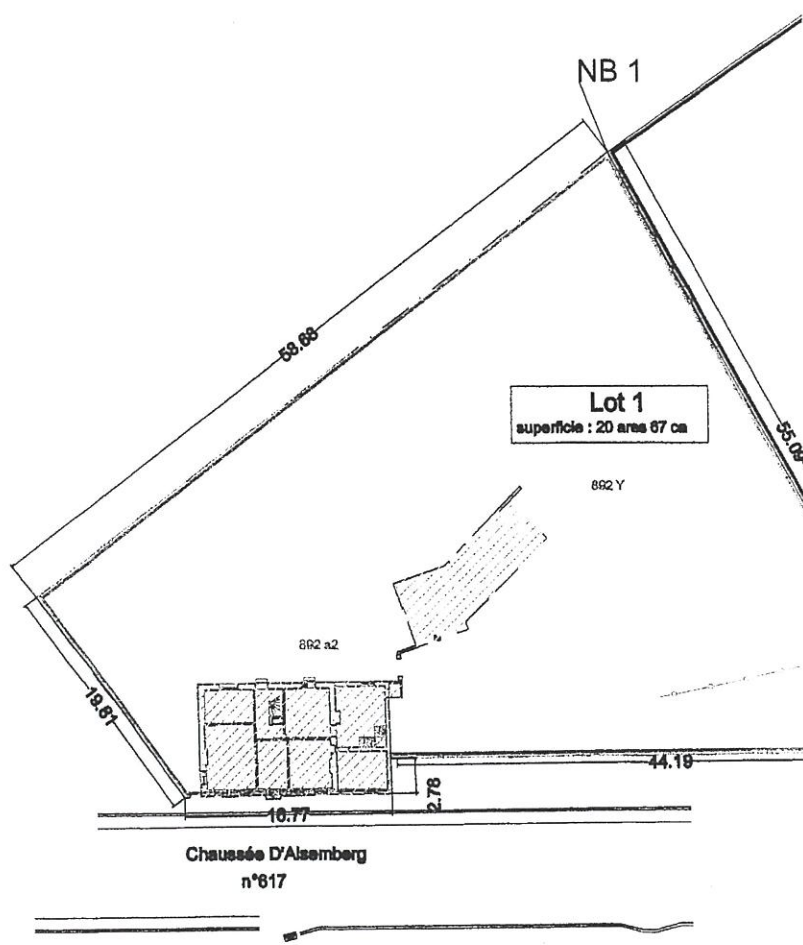


BRAINE-L'ALLEUD

1er DIVISION

Légende

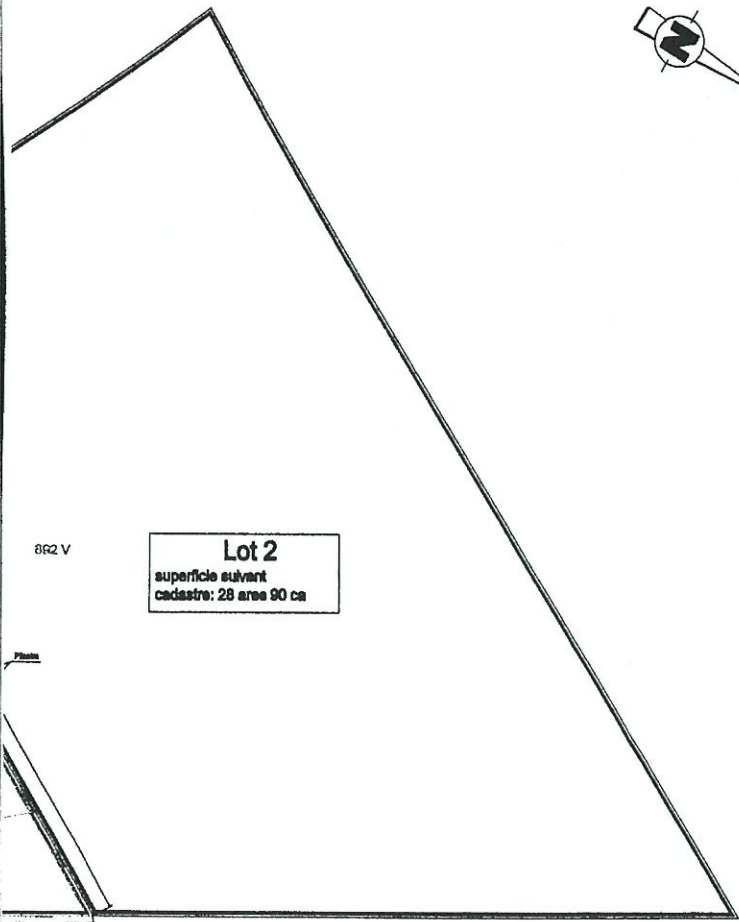
- Lot 1
- Lot 2



ECHELLE : 1/500

Même Rôle
Rôle

W



8R2 V

Lot 2
superficie eulvant
cadastru: 28 area 00 ca

NB 2

V. H.
[Handwritten signature]
Kelley

Enregistré rôle(s) renvoi(s) au
1^{er} bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le
2013 volume folio case .
Reçu
(signé)

POUR EXPEDITION CONFORME



Indekeu

Salaires par case	€ 2,19
Salaires simple de transcription	€ 210,42
Salaires archivage des plans	€ 33,40
Salaires d'envoi	€ 0,84
Poste	€ 1,34
Total	€ 248,19

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bureau de Nivelles
Le onze décembre deux mille treize
Réf. : 46-T-11/12/2013-12077
A verser sur le compte du bureau
IBAN BE68 6790 0016 8334 - BIC PCHQ BE BB
Le montant de
deux cent quarante-huit euros dix-neuf cents

Conservateur
L.M. MAURY

Rôle et rôle
Rôle
Rôle

U

⊗

