

SPRL "Pierre STERCKMANS, Notaire"
R.P.M. Nivelles numéro 0894.495.297

VL/D.1100 (valérie/vente/ibw)

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le quatorze octobre

Par devant Nous, **Maître Pierre STERCKMANS**, Notaire à la résidence de Tubize et **Maître Jean-Paul MIGNON**, Notaire associé à la résidence de Ittre.

ONT COMPARU

Madame **DE DOBBELEER Hortensia**, née à Audenaeken le 9 décembre 1924 (NN 241209 160-61), veuve de Monsieur Omer CULLUS et non remariée, domiciliée à Braine-le-Château rue du Cimetière 1.

Comparante dont l'identité a été vérifiée au vu de sa carte d'identité.
 Désignée ci-après invariablement "le vendeur".

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées à :

L'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR L'AMENAGEMENT ET L'EXPANSION ECONOMIQUE DU BRABANT WALLON, en abrégé "I.B.W.", société coopérative dont le siège social est à Nivelles rue de la Religion numéro 10.

Constituée le quatre mai 1965 suivant autorisation donnée par l'Arrêté Royal du 6 janvier 1965 conformément aux dispositions de la loi du 1er mars 1922 relative à l'association de Communes dans un but d'utilité publique et des lois qui ont ultérieurement modifiés celle-ci, et dont les statuts ont été publiés à l'annexe du Moniteur Belge du 7 mars 1968 sous le numéro 406-1 et modifiés à différentes reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2001 dressé par le Notaire Alfred Molle à Nivelles,

Ici valablement représentée conformément aux articles 25 et 29 des statuts sociaux et d'une délégation de pouvoirs du conseil d'administration leur consentie suivant procuration reçue par le Notaire François Noé à Nivelles le 5 octobre 2007, dont une expédition est restée annexé à un acte de vente reçu par le notaire Pierre Sterckmans soussigné en date du 15 novembre 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 11 décembre 2007 sous les références 46-T-11/12/2007-13238 :

1. Monsieur Pierre Huart, domicilié à Nivelles allée Mont Cheval 4.
 2. Monsieur Daniel Vankerkove, domicilié à Ittre rue du Moulin à Vent 21
- Désignée ci-après invariablement "l'acquéreur".

Ici dûment représentée et qui déclare accepter, - pour compte de son patrimoine, - le bien ci-après désigné invariablement "le bien", savoir :

COMMUNE DE BRAINE LE CHATEAU (ex.idem)

Première division

Une parcelle de terrain, sise à front de la rue du Cimetière cadastrée section B numéro 127/A/8 pour une superficie d'après cadastre de un hectare cinquante are quatre-vingt-six centiares (1ha 50a 86ca) et d'après mesurage récent ci-après relaté de **un hectare soixante-deux ares vingt-six centiares (1ha 62a 26ca).**

Acte n°
24650
Du
14 octobre
2011.

Vente

Tel que ce bien figure sous liseré jaune en un plan de mesurage dressé par Madame Bénédicte Van Steyvoort géomètre à Louvain la Neuve en date du 18 mai 2011 qui restera annexé aux présentes, mais ne sera pas transcrit.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Omer Nestor Ghislain CULLUS et son épouse Madame Hortensia DE DOBBELEER pour l'avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par le notaire Possoz le 4 février 1957, dûment transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Etienne Derycke à Tubize en date du 22 mars 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 20 avril 1999 volume 5200 numéro 12, Monsieur Omer CULLUS et son épouse Madame Hortensia DE DOBBELEER ont vendu à la COMMUNE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU une parcelle de terre d'une contenance de 62 ares 27 centiares 64dma.

Monsieur Omer CULLUS est décédé à Braine l'Alleud le 5 octobre 1999, en laissant comme héritiers légaux son épouse Madame DE DOBBELEER prénommée et ses enfants étant 1/ Madame Liliane CULLUS, épouse de Monsieur Florent GOETRY, 2/ Madame Claude Ghislaine CULLUS, épouse de Monsieur Marc AUBRY, et 3/ Madame Chantal Ghislaine Liliane CULLUS, épouse de Monsieur Philippe TEMMERMAN.

Les époux CULLUS-DE DOBBELEER étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Arsène Bekaert alors à Tubize le 27 août 1946.

L'article 5 de leur contrat de mariage stipulait à titre de convention entre époux, l'attribution à l'époux survivant de la pleine propriété de la communauté existant entre eux.

De sorte que le bien prédécrit appartient à Madame Hortensia DE DOBBELEER pour la totalité en pleine propriété.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

1. Le bien est vendu en l'état où il se trouve avec toutes ses 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 risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

2. Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol mais sans que la présente clause puisse entraîner dans le chef du vendeur exonération de garantie pour les vices volontairement cachés.

3. La contenance exprimée n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

5. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien présentement vendu et que personnellement il n'en a conféré aucune à l'exception de ce qui pourrait être renseigné ci-après.

6. Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il n'a pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le notaire Possoz Jacques, le quatre février mil neuf cent cinquante-sept, stipule ce qui suit textuellement reproduit :

« *Conditions spéciales :*

La partie du lot un comprise entre les lettres A.B. au plan ci-annexé et la rue Auguste Latour, sera grevée d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite, sur toute sa superficie, à l'usage des propriétaires et occupants actuels et futurs de et au profit de la partie de la propriété restant appartenir aux vendeurs, comprise entre les limites des lots sept et deux et une ligne idéale abaissée depuis la limite du lot deux perpendiculairement sur la rue Auguste Latour à l'intersection du lot un avec ladite rue, soit la parcelle indiquée au plan par les lettres A C D E.

A titre de renseignement, les vendeurs rappellent aux acquéreurs que le lot deux est traversé par une canalisation souterraine, propriété de l'Etat Belge ; qu'en conséquence, les acquéreurs seront tenus de s'entendre avec cet Etat en ce qui concerne une cession éventuelle d'une emprise en sous-sol, dont les conditions devront être fixées entre parties intéressées en dehors de toute intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Le géomètre auteur du plan fait observer que la partie du sentier numéro 92, après l'intersection du sentier numéro 163, dans la direction du bien cadastré au nom de Defalque-Rascar, figure à l'Atlas des chemins vicinaux mais n'est pas visible sur les lieux, l'emplacement tel qu'indiqué au plan n'en est pas garanti ».

L'acquéreur aux présentes est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à leurs acquéreurs éventuels ou ayants-droit à tous titres.

URBANISME

I. Mentions et déclarations prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE)

a. Information circonstanciée :

Par courrier du **11 avril 2011**, le Notaire instrumentant a demandé à la commune de **Braine-le-Château** de lui délivrer les informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1 visé à l'article 150bis du CWATUPE, de même que les informations visées à l'article 85, §1er, points 2° à 4°, ainsi qu'à l'article 85, §2 dudit Code.

Ladite commune de **Braine-le-Château** a répondu par courrier du **28 avril 2011**

notamment textuellement ce qui suit :

« 1° Informations visées à l'article 150 bis du code wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie:

1.1. Le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1 décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

1.2.1. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont:

- les dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (art. 237/1 à 237/39 et art. 530 et suivants du CWATUPE);

- le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du CWATUPE);

- le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants du CWATUPE).

1.2.2. Le bien ne fait pas l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional (SDER).

1.3. Le bien n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur.

1.4.1. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni d'un projet de plan communal d'aménagement.

1.4.2. Le territoire communal n'est couvert ni par un schéma de structure ni par un projet approuvé de schéma de structure. Un schéma de structure est cependant en cours d'élaboration.

1.4.3. Le territoire communal n'est couvert ni par un règlement communal d'urbanisme ni par un projet approuvé de règlement communal d'urbanisme. Un règlement communal d'urbanisme est cependant en cours d'élaboration.

1.4.4. Le bien est concerné par le rapport urbanistique et environnemental relatif à la zone d'aménagement communal concerté dite "de l'Espérance" adopté par le conseil communal en séance du 4 mars 2009 et approuvé par arrêté ministériel du 7 juillet 2009.

1.5.1. Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé.

1.5.2 Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption communal.

1.6.1. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager.

1.6.2. Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.

1.6.3. Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.

1.6.4. Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code précité.

1.6.5. Le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du code précité.

1.6.6. Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du code précité.

1.6.7. Le bien n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du code précité.

1.7.1. Au plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Senne approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 décembre 2005, le bien est situé

dans une zone d'assainissement collectif, le long d'une voirie équipée d'un égout.

1.7.2. A notre connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité (à se faire confirmer par les intercommunales SWDE et SEDILEC). Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur a priori suffisante compte tenu de la situation des lieux.

2° Permis et certificats

2.1. Le bien a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 29 mars 1962: réf. LCP3/2010.1 portant sur la création de 59 lots.

22. Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

2.3. Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

3° Etat des sols:

Le bien n'est pas repris dans la liste des sites potentiellement contaminés inventoriés par la SPAQuE dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (banque de données WALSOLS).

4° Périmètre SEVESO:

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone vulnérable établie autour des établissements présentant un risque d'accident majeur (sites SEVESO).

5° Autres renseignements:

5.1. Servitudes publiques:

Le bien est longé par un sentier repris sous le numéro 163 à l'atlas des chemins vicinaux. Il constitue une servitude publique de passage, d'une largeur d'1,65 mètre.

5.2. Contraintes:

5.2.1. La cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Senne adoptée par le Gouvernement wallon en date du 13 juillet 2006 ne situe pas le bien dans une zone inondable.

5.2.2. Le bien n'est pas situé dans le périmètre ni à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

5.2.3. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire (réserve naturelle, réserve forestière ou parc naturel) désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

5.2.4. Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens des articles D.171 à D.175 du code de l'eau constituant le livre II du code de l'environnement.

5.3. Infractions:

Nos services n'ont connaissance d'aucune infraction urbanistique sur ce bien.

5.4. Autres:

5.4.1. A notre connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement non périmé.

5.4.2. Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

5.4.3. *Le bien n'a pas fait l'objet d'une ordonnance d'insalubrité. »*

b. Absence d'engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

III. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Assainissement du sol en REGION WALLONNE:

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur l'entrée en vigueur du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations

environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare de bonne foi :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'autres mesures de gestion.

INONDATIONS – ZONES à RISQUES

Le notaire soussigné a attiré l'attention sur l'Arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

Les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Braine-le-Chateau le 28 avril 2011, dont question ci-dessus, et dont l'acquéreur a déclaré ci-avant avoir reçu copie, indiquent que le bien **n'est pas** repris en zone inondable.

PROPRIÉTÉ-ENTRÉE EN JOUISSANCE-IMPOTS

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour, et la jouissance par la possession réelle, le bien étant libre d'occupation, à charge pour lui de supporter à partir de ce jour, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien.

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune taxation spéciale ou taxe de trottoirs et de recouvrement; si tel était le cas, il restera personnellement tenu au paiement.

PRIX -PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **trente Euros / mètre carré (30€/m²)**, soit un prix total de **quarante cent quatre-vingt-six mille sept cent quatre-vingt Euros (486.780,00.€)**

Lors de la signature du compromis de vente, une somme de **quarante-cinq mille deux cent cinquante-huit Euros (45.258.€)** a été consignée à titre de garantie par

l'acquéreur entre les mains du Notaire Sterckmans soussigné, précité, au moyen d'un versement, laquelle somme devient présentement acompte sur le prix de vente.

Le solde, soit la somme de quatre cent quarante et un mille cinq cent vingt-deux Euros (441.522.€) est payée.

Le notaire soussigné a constaté le paiement du solde du prix, par débit du compte 192-2088881-28 et crédit du compte 192-4108001-93.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La présente acquisition est faite pour cause d'utilité publique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les parties en leur demeure ou siège social respectif.

LECTURE DES DISPOSITIONS LEGALES

Les Notaires soussignés ont donné lecture aux parties :

- des dispositions de l'article 203 premier alinéa du Code des droits d'Enregistrement.
- des articles 62 §2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré aux Notaires soussignés :

- qu'il n'est pas assujetti pour l'application de ladite taxe
- qu'il n'a pas cédé, dans les cinq années précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.
- qu'il ne fait pas partie d'une association de fait qui a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.
- qu'il ne fait pas partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Les Notaires soussignés certifient, sur le vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du vendeur et la dénomination, la date de constitution et le siège social de l'acquéreur, tels qu'ils sont ci-avant énoncés.

Les comparants déclarent expressément marquer leur accord pour que la mention de leur numéro d'identification auprès du registre national figure au présent acte.

COHABITATION LEGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

La comparante sous 1 nous déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

De même elle déclare ne faire l'objet d'aucune procédure en faillite ou en concordat judiciaire, ne pas être placé sous administration provisoire ou sous la surveillance d'un conseil judiciaire.

AIDE REGIONALE

Interrogé par le Notaire soussigné quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la présente vente, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une telle aide.

DROITS D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante Euros (50 €).

DONT ACTE

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

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai suffisant pour en avoir une connaissance utile.

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

Suivent les signatures

F 2011/ 435/ 1150/ N

Enregistré à Tubize, le dix sept octobre deux mil onze.

Cinq rôles un renvoi volume 152 folio 15 case 3

Gratuit

Le Receveur V. Hubert.

