

VENTE.

ONT COMPARI

Les acquéreurs ici présents et acceptant, le bien immeuble suivant, chacun à concurrence d'une moitié indivise et selon les modalités ci-après :

COMMUNE DE CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT - première division

Une maison d'habitation avec jardin, composée d'un ensemble sis à front de _____, où l'immeuble est coté sous le numéro _____, cadastré d'après titre section C numéro 145 W 4 et selon cadastre récent section C numéro 0145A5P0000, contenant en superficie selon titre et extrait de la matrice cadastrale récent 5ares 30centiares et selon procès-verbal de mesurage ci-après relaté 4ares 14 centiares, ainsi que l'accès à un passage commun.

Revenu cadastral non indexé : 618,00 €.

RAPPEL PLAN

Tel que ce bien figure sous teinte rose en un plan dressé le 28 octobre 1956 par le géomètre-expert Taminau de Godarville. Les acquéreurs déclarent avoir reçu copie dudit plan, antérieurement à ce jour.

Les vendeurs déclarent que le revenu cadastral n'est pas en cours de révision.

Font partie de la présente vente les immeubles par incorporation ~~et le combustible dans la citerne à mazout s'il y en a une.~~

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.

Les acquéreurs reconnaissent avoir visité le bien prédécrit et dispensent les vendeurs d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

TITRE.

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

DECLARATIONS PREALABLES.

1) 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 ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

2) Logement familial

Le bien vendu ne constitue pas le logement familial.

3) Droits dans le bien

Les vendeurs certifient être seuls propriétaires du bien vendu, et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

4) Aides régionales

Les vendeurs déclarent ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale (primes à la réhabilitation, primes à l'achat, primes à la construction, primes à la restructuration ou primes relatives aux logements conventionnés).

5) Droit de préemption et autres

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

6) Mandat hypothécaire

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont pas signé un mandat hypothécaire avec le bien prédécrit en garantie, pour lequel ils n'auraient pas obtenu l'accord de la banque.

MODALITES D'ACQUISITION

En outre, les acheteurs conviennent, que au décès du prémourant d'eux, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, soit l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit, soit l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit.

Cependant en cas d'existence de descendant(s) du décédé, le présent accroissement ne portera que sur l'usufruit.

Cette convention est faite entre parties à titre onéreux, réciproque et aléatoire. Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux ayant cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, soit l'usufruit, soit la pleine propriété des droits de cette autre partie. La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire dans les cinq mois du décès de la partie prémourante, et ce à peine de forclusion.

Les parties estiment que la probabilité de survie de l'un ou de l'autre d'entre elles est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est en outre consenti et accepté aux conditions ci-après :

1) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des acheteurs, faute par l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même le cas échéant à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale, la succession de ces périodes constituant une seule convention.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2) Cette convention ne sortira ses effets, dans l'hypothèse où les acheteurs contractent mariage entre eux ou font une déclaration de cohabitation légale, que si le survivant d'eux en manifeste la volonté comme dit ci-dessus.

3) Elle prendra fin de façon automatique un mois après la constatation de la situation suivante :

- Le fait de vivre séparés depuis plus de six mois, pour cause de mésentente, cette situation pouvant se prouver par toutes voies de droit. Dans ce cas, l'acquéreur qui a continué à habiter dans le bien obtient un droit de préemption sur le bien et il peut entre-temps continuer à occuper le bien durant la période restant à courir jusqu'à la fin de la période biennale en cours à charge pour lui de payer à l'autre une indemnité d'occupation égale à la moitié du loyer normal indexé dudit bien, dont le montant sera fixé, à défaut de commun accord, par un expert indépendant désigné de commun accord par les deux parties et à frais commun ou par un expert désigné par la juridiction compétente à la demande de la partie la plus diligente. Ce droit d'occupation tombe en cas de cohabitation avec une autre personne ;

Elle prendra également fin de façon automatique le jour où les parties revendraient ensemble l'immeuble.

4) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées aux immeubles ci-après décrits.

5) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées aux immeubles ci-après décrits.

6) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive en fonction de son choix et pendant la durée de son choix, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, soit les montants non échus des intérêts, soit le montant non échus des intérêts et du remboursement du capital, de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation des biens présentement acquis ou de constructions sur les dits biens et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances liées auxdits emprunts.

7) Les acheteurs s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à hypothéquer les immeubles ci-après décrits, ni à concéder sur eux quelque servitude que ce soit autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1) et 2).

8) Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement 12,5%) à calculer soit sur l'usufruit soit sur la pleine propriété de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans le bien ci-après décrit.

9) Enfin, les parties déclarent être informées du fait que pour en organiser l'opposition aux tiers, en cas de décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit. Chaque co-acquéreur à la présente convention donne à cet effet au survivant d'eux mandat réciproque (qui ne cesse pas ses effets par le décès du mandant par dérogation à l'article 2003 du Code civil) afin de faire constater la réalisation des conditions suspensive et résolutoire ci-dessus indiquées, par acte authentique auquel sera joint un extrait d'acte de décès ou d'acte de notoriété de décès.

10) Droit de préemption. Hormis la situation spécifique décrite ci-dessus et octroyant un droit de préemption au co-acquéreur qui resterait habiter dans l'immeuble en cas de séparation, il est spécifiquement convenu entre co-acquéreur que chacun d'entre eux aura un droit de préemption au cas où le bien prédécrit serait mis en vente, pour quelque cause que ce soit, soit de gré à gré, soit publiquement à la requête des acquéreurs prénommés ou de l'un d'eux ou encore à la demande de leurs ayants-droit ou de l'un d'eux. Les conditions de modalités d'exercice du droit de préemption que la loi sur le bail à ferme a instauré au profit des preneurs de biens ruraux sont applicables mutatis mutandis quant au droit de préemption stipulé entre les acquéreurs, à l'exception :

- du droit pour le preneur de tenir en suspens l'exercice de son droit de préemption ;
- du droit de cession du droit de préemption.

CONDITIONS DE LA VENTE.

Les vendeurs et les acquéreurs déclarent que la vente a été consentie et acceptée directement entre eux aux conditions ci-après reproduites.

CONTENANCE.

La contenance ci-avant indiquée n'est pas garantie, et toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle

un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs ont la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Les acquéreurs ont la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle, le bien vendu étant libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

ÉTAT DU BIEN.

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour du compromis de vente, bien connu des acquéreurs, qui déclarent l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Les vendeurs ne sont pas responsables des défauts et vices qui sont apparents et que les acquéreurs ont pu eux-mêmes constater.

Les acquéreurs seront sans recours contre les vendeurs pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où les vendeurs ne les connaissaient pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part des acquéreurs envers les vendeurs compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques des vendeurs en ces domaines, les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés par les vendeurs à leurs frais, et le bien vendu a été mis en état de propreté.

Garantie décennale.

Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne).

IMPOTS - TAXES - CHARGES.

Les acquéreurs supporteront 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 qui restent à charge des vendeurs.

Les vendeurs déclarent 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, les vendeurs en restent redevables.

Les acquéreurs acquittent ce jour un prorata de précompte immobilier pour l'année en cours et remettent aux vendeurs un montant de TROIS CENT SEPTANTE-HUIT EUROS SEIZE CENTS (378,16 €), dont quittance. Les vendeurs restent dès lors tenus de payer l'intégralité du précompte immobilier de cette année.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES - MITOYENNETES.

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 aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, et ne pas avoir connaissance de l'existence de servitudes ou de conditions spéciales grevant ledit bien.

ANNULLATION DE LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Par la signature des présentes, les vendeurs déclarent mettre fin à la clause d'accroissement reprise en leur titre de propriété voulant que ses effets soient nuls et non avenus dès la signature des présentes.

Les vendeurs déclarent en outre renoncer par les présentes au bénéfice du pacte d'indivision qu'ils avaient contracté dans leur acte d'acquisition.

CONDITION PARTICULIERE

Les parties précisent que les acquéreurs se substitueront aux vendeurs, dès leur entrée en jouissance du bien ci-avant décrit, pour le contrat de location des panneaux publicitaires signé par Madame Marchese Giannina avec la société Dewez-Publiroute SA le 23 mai 2000.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu copie de ce contrat préalablement à ce jour et acceptent expressément cette substitution.

Les loyers seront perçus par les acquéreurs, pro rata temporis, à compter de leur entrée en jouissance.

LITIGES.

Les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas d'instance en justice pendante devant les cours et tribunaux concernant le bien.

CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE (C.W.A.T.U.P.E.).

1) La Commune de Chapelle-lez-Herlaimont a délivré les renseignements urbanistiques aux termes de sa lettre datée du 14 mars 2016, laquelle stipule ce qui suit:

« Le bien en cause :

7) est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERE/SOIGNIES approuvé par A.E.R.W. du 09.07.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

8) nos services ne sont pas en mesure de déterminer s'il y a infraction au vu des constructions hétéroclytes à l'arrière (voir annexes)

9) est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 22/12/2005;

10) a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré le 26/09/1957 pour le prolongement de la remise, le recouvrement de la cour de plaques de plastique et la construction d'un abri pour poules; le 03/03/1966 pour la construction d'une remise

11) est actuellement raccordable à l'égout ; zone égouttée au PASH ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chapelle-lez-Herlaimont dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article 445/1 du C.W.A.T.U.P.E. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- alignements de voirie provinciale : H.I.T. rue Broucheterre, 46 à 6000 Charleroi
- RN59 : M.E.T. Route d'Anderlues, 182 à 6540 Mont-Sainte-Geneviève

- équipement en électricité : NETMANAGEMENT : Allée du Grand Peuplier, 12 à 7110 Strépy Bracquegnies
- équipement en téléphonie : BELGACOM, avenue des Bassins, 64 à Mons BELGACOM, rue Marie-Henriette, 60 à 5000 Namur
- équipement en gaz : FLUXYS sa., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek
- équipement en eau : S.W.D.E., Chaussée de Lodelinsart, 327 à 6060 Gilly

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le formulaire III B ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article 84, §§1 et 2 du C.W.A.T.U.P.E.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de cette lettre et dispensent le notaire soussigné à plus amples renseignements à cet égard.

2) Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu 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} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, et au sujet desquels les acquéreurs sont censés avoir pris toutes informations et dispensent les vendeurs et le notaire soussigné de toutes justifications ou renseignements complémentaires.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention des acquéreurs, ce qu'ils reconnaissent expressément, sur l'importance et la nécessité qu'ils aient vérifié 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 ils 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.

3) En outre, il est rappelé par le notaire instrumentant :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer les travaux visés audit article 84 ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

4) Les vendeurs déclarent que les actes et travaux qu'ils ont personnellement effectués dans le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques. Ils déclarent en

outre qu'à leur connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Les vendeurs déclarent que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Ils déclarent que, à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que les acquéreurs voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

5) Les vendeurs déclarent que le bien vendu 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; - ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE; - ni soumis au droit de préemption du Service public de Wallonie, Direction Générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, ni au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE; - ni visé par un arrêté d'expropriation; - ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; - ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal; - 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; - ne se situe pas dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article 136bis du CWATUPE et plus généralement, ni repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer, toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION.

La Commune de Chapelle-lez-Herlaimont a renseigné au notaire instrumentant dans sa lettre du 14 mars 2016, que le bien vendu est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 22/12/2005.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu ne soit pas situé dans une zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

CODE DU LOGEMENT.

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 (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 :

- les vendeurs déclarent que le bien objet des présentes #est pourvu #n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. #Les acqué-

reurs feront leur affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge des vendeurs.

- les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est pas un logement collectif, ni un petit logement de 28 m² ou moins, ni un hébergement d'étudiant (kots, ...).

DECRET WALLON RELATIF AUX SOLS POLLUES.

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions 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, les vendeurs déclarent :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu;

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.

Les vendeurs sont exonérés vis-à-vis des acquéreurs 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, pour autant que les déclarations ci-dessus des vendeurs aient été faites de bonne foi. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où les vendeurs seraient identifiés par les autorités comme les auteurs, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme les débiteurs, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

CITERNE A MAZOUT.

Les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas de citerne à mazout.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25/01/2001 imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir réalisé, depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, de travaux tombant sous son champ d'application et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure, *ayant subi eux même*

~~Soit : Les vendeurs déclarent avoir effectué des travaux rentrant dans le champ d'application de ces dispositions et remettent aux acquéreurs, ce qu'ils reconnaissent, le dossier d'intervention ultérieure y afférent.~~

INSTALLATION ELECTRIQUE.

Les vendeurs déclarent que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations

électriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1er octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1er octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1er octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Procès verbal négatif

Les vendeurs remettent présentement aux acquéreurs le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société BELOR, en date du 3 avril 2014. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu des vendeurs l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que les acquéreurs supporteront seuls sans aucun recours contre les vendeurs les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de leur obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la signature du présent acte de vente ;
- de communiquer par écrit leur identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. Les acquéreurs conservent toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, Les acquéreurs devront en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.

Un certificat de performance énergétique « bâtiments résidentiels » portant le numéro de certificat 20140404018364 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Sébastien FALMAGNE à Jodoigne, le 4 avril 2014.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur dès la signature de la convention de vente sous seing privé. L'original du certificat est remis présentement par le vendeur à l'acquéreur.

Les parties reconnaissent être informées du fait que l'obligation du vendeur s'arrête à cette remise du certificat sans qu'il ne doive améliorer la performance énergétique du bâtiment, le bien étant vendu dans son état actuel.

ASSURANCES.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls annexes, et s'engagent à maintenir leur contrat en vigueur au minimum jusqu'au jour suivant la signature des présentes, sans garantie toutefois quant au montant assuré. Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

EAU-GAZ-ÉLECTRICITÉ.

Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir du jour de leur entrée en jouissance. Ils devront, s'il y a lieu, opérer le transfert à leurs noms desdits contrats, à la décharge pleine et

entière des vendeurs, sans l'intervention de ces derniers, ni recours contre eux sauf faculté pour eux de les résilier à leurs frais, le tout aux conditions imposées par la société de distribution.

Les canalisations et compteurs que des organismes concessionnaires justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

PRIX.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu présentement des acquéreurs, le prix à concurrence de _____ par le débit du compte de l'étude du notaire _____ : (lui-même crédité par le débit du compte n° \$\$\$).

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

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

DISPOSITIONS FISCALES.

1. TAUX DE PERCEPTION.

Chacun des acquéreurs déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins trente-trois pourcents (33%), en pleine propriété ou en usufruit, dans au moins deux autres immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis, alinéa 4 du Code des Droits d'Enregistrement.

2. RESTITUTION.

Les vendeurs déclarent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

3. REDUCTION.

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impos-

sible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° la convention (sous seing privé) de vente date du 17 février 2016

5° la quotité acquise pouvant bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement s'élève à la totalité.

En cas d'acquisition par des cohabitants, les conditions d'inscription susdites doivent être remplies dans le chef de chaque acquéreur.

4. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les vendeurs ont déclaré ne pas avoir :

1) la qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'exception de Monsieur Alexis SERNEELS qui déclare être assujetti sous le numéro 776.326.533 ;

2) cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8, paragraphes 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

5. FONDS UTILISES POUR LE PAIEMENT DU PRIX.

Conformément à l'article 184 bis du Code des Droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs, à l'exception des frais de délivrance qui reste à charge des vendeurs.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ci-avant indiqués.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

DROIT D'ECRITURE.

Le droit d'écriture est de cinquante euros (50 EUR) acquitté par les acquéreurs, sur déclaration du notaire François Noé, soussigné.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, §1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et qu'il a expliqué que :

- lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseil ;

- le notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Les parties affirment que les notaires instrumentant ou intervenant les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'ils leur ont donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE.