

[Redacted]

[Redacted]

ONT COMPARU:

1

[Redacted]

[Redacted]

vend 1/1 PP

[Redacted]

[Redacted]

2

D'UNE PART, ci-après dénommée : "le vendeur".
Et :

[Redacted]

acq 1/2 PP

3

[Redacted]

[Redacted]

idem
+ CA optionnelle

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires à l'acquéreur qui accepte, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété chacun, l'immeuble dont la description suit.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT

En outre, les acquéreurs conviennent que, au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant en cas de non existence de descendant du prémourant et par l'usufruit de la part du prémourant en cas d'existence de descendant du prémourant.

Ainsi chacun des acquéreurs acquiert, la pleine propriété ou l'usufruit de la part de l'autre sous la condition suspensive de sa survie et s'il en manifeste la volonté comme dit ci-avant.

Cette convention est faite entre les parties à titre 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 ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci lui survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, la pleine propriété ou l'usufruit des droits de cette autre partie.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant Notaire dans les quatre mois du décès du prémourant et ce à peine de forclusion.

Les parties estiment que cette probabilité de survie 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 consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

1. Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période d'une année, cette convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période d'un an, de par la volonté présumée des parties, faute par l'un d'entre elle d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période d'un an, et ainsi de suite, à l'expiration de chaque période annuelle.

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

2. Cette convention cesse de produire ses effets immédiatement dans chacune des hypothèses suivantes :

- dans le cas où les parties contractent mariage entre elles ;

- dans le cas où les parties cessent d'être en indivision entre elles relativement aux biens objets des présentes.

3. Cet accroissement, en pleine propriété ou en usufruit, s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées aux biens objets des présentes.

4. 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 biens objets des présentes, sous réserve de toute convention contraire et expresse intervenue ou à intervenir, le cas échéant.

5. Toutefois, le survivant, s'il manifeste sa volonté d'exercer son droit à l'accroissement comme dit ci-avant, prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus en cas d'usufruit et le capital et les intérêts non échus en cas de pleine propriété, de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation des biens objets des présentes, ou de constructions sur lesdits biens, et qui n'auraient été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

6. Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou



la licitation, ni à hypothéquer les biens objets des présentes, ni à concéder sur lui 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-dessous sous 1 et 2.

7. Les parties ont été informées que, sur la 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, en cas d'exercice de ce droit d'accroissement, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à calculer sur la pleine propriété ou l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans les biens objets des présentes.

En cas de non-exercice de ce droit d'accroissement, le survivant devra dans les quatre mois du décès du prémourant, s'il est appelé à recueillir légalement ou par testament tout ou partie de la succession de ce dernier, déposer une déclaration de succession qui sera taxée sur base de la législation en vigueur à cette époque.

8. Enfin, au décès du prémourant, le survivant pourra faire constater par acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit, afin de le rendre opposable aux tiers.

9. Les acquéreurs déclarent avoir été informés par le notaire soussigné(s) de l'intérêt et des avantages de la cohabitation légale et du mariage.

DESCRIPTION DU BIEN

Ville de La Louvière ex Haine-Saint-Paul - Cinquième Division

Une maison d'habitation à sise à front de la rue cadastrée suivant titre section A partie du numéro 0184AP0000 et suivant extrait de la matrice cadastrale daté du 11 février 2020 section A numéro 0184HP0000 pour une superficie suivant mesurage et une contenance suivant cadastre de 2 ares et 39 centiares.

Plan

Tel que le bien est figuré sous lot 6 - liseré orange au procès-verbal de mesurage et de division dressé par

....., en date du 19 novembre 2018, lequel plan a été enregistré auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 55015-10224 et est demeuré annexé à l'acte de base urbanistique reçu par Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 20 mars 2019, transcrit

auprès du Bureau Sécurité Juridique de Mons 1 en date du 28 mars 2019 sous la référence 40-T-28/03/2019-02468.

Rappel de plan

Tel que ce bien en nature de terrain est repris sous plus grande contenance sous lot 1 - liseré vert - en un plan dressé par Monsieur Nicola Saldi, Géomètre-Expert-Immobilier à Binche, en date du 15 janvier 2013, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Aurélie Haine, Notaire résidant à La Louvière, et Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 29 juin 2016.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas encore été déterminé et sera déterminé ultérieurement, après achèvement des travaux autorisés en vertu du permis d'urbanisme dont question ci-après.

Egalement dénommée : « le(s) biens(s) vendu(s) »

Contrats de raccordement

Les frais de raccordement à l'eau, à l'électricité, au gaz et aux autres impétrants sont à la charge exclusive de l'acquéreur, en sus du prix convenu.

Les frais de placement et d'ouverture des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz sont à la charge exclusive de l'acquéreur, en sus du prix convenu.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire du bien pour lui l'avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par Maître Aurélie Haine, Notaire résidant à La Louvière, à l'intervention de Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 13 septembre 2018, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Mons 1 en date du 18 septembre 2018 sous la référence 40-T-18/09/2018-07444, de Madame SPILTOIR Colette Marie Louise de Chastre.

A l'origine, le bien susmentionné appartenait à Madame NOPERE Marie pour elle se l'être vu attribuer aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Georges Seghin, Notaire ayant résidé à La Louvière, en date du 07 avril 1943.

Madame NOPERE Marie est décédée le 09 octobre 1964; sa succession, laquelle comprenait la totalité de l'immeuble susmentionné en pleine propriété, a été recueillie par sa fille, à savoir Madame SPILTOIR Colette, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Aurélie Haine, Notaire associé à La Louvière, et Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 29 juin 2016, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Mons en date du 06 juillet 2016 sous la référence 40-T-06/07/2016-06180, Madame SPILTOIR Colette a renoncé au droit d'accession sur le bien au profit de la société privée à responsabilité limitée "AD STRAZZERI".

Deuxième feuillet



T

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra 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 :

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve actuellement à l'état de gros-œuvre couvert fermé, bien connu de l'acquéreur, tel qu'il est établi par le permis dont question ci-après, plans, et toutes autres conventions établies antérieurement aux présentes ou à établir entre le vendeur et l'acquéreur.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

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

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Le vendeur, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, devra garantir l'acquéreur en cas de découverte de vices cachés du bâtiment. Cette garantie est limitée à un délai de un an à compter de ce jour. Passé ce délai, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés. Ce délai sera suspendu par l'envoi d'un courrier recommandé et circonstancié de l'acquéreur informant le vendeur de la découverte d'un vice caché. Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir connaissance de la position actuelle de la jurisprudence qui établit dans le chef du vendeur professionnel de l'immobilier une présomption de connaissance de vices, sauf à établir son caractère indécélable.

Le bien vendu est à l'état de gros œuvre couvert fermé. Dès lors, l'acquéreur déclare savoir qu'il n'est pas équipé de compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, qu'il n'y a pas de cuisine, pas de salle-de-bains, pas de sanitaires, pas de système de chauffage ni d'électricité, pas de menuiseries intérieures, pas de carrelage, pas de plafonnage, pas de parquet.

Le vendeur déclare que le bien est relié à l'égout public.

Garantie décennale

L'acquéreur disposera du recours organisé par la loi en matière de garantie décennale.

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa qui précède bénéficie aux propriétaires successifs du bien. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Conditions spéciales - Servitudes et 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.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, sous réserve de ce que dit ci-après, il n'existe pas de 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.

Assurances

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes mais sans garantie quant à la valeur assurée; il s'engage à maintenir le contrat existant au moins huit jours à compter de la date des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature du présent acte.

Contenance - Indications cadastrales

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

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



Contributions - Impôts

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

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Occupation - Propriété - Jouissance

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

L'acquéreur aura la pleine propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

CONDITIONS SPECIALES

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des conditions spéciales stipulées dans l'acte de base urbanistique dressé par Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 20 mars 2019, pour en avoir reçu copie.

Il dispense le Notaire et le vendeur d'en faire plus amplement mention aux présentes.

L'acquéreur est subrogé, sans recours contre le vendeur, dans tous les droits et obligations résultant pour ce dernier, de l'acte de base urbanistique et de ses annexes dont il déclare avoir parfaite connaissance et reconnaît avoir reçu copie.

En conséquence, l'acquéreur devra se soumettre à toutes les clauses et conditions de l'acte de base urbanistique et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

Il dispense expressément le Notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base urbanistique et qu'il s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants droit à tous titres.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

WALLONIE

Urbanisme

Généralités

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

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

* le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;

* le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;

* le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

* le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 et D.IV.97 du CoDT, le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Ville de La Louvière le 27 novembre 2019, dont l'acquéreur déclare avoir reçu une copie, que :

1. Plans d'aménagement du territoire et d'orientation

- le bien est situé au plan de secteur de La Louvière - Soignies en zone d'aménagement communal concerté.

2. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine

- le bien :

- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 ou D.V.14 ;

- n'est pas soumis au droit de préemption et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine ;



- n'est pas classé en application de l'article 196 du même code ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;
- n'est pas localisé dans un zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
- n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.
- n'est pas, sous réserve de ce que dit ci-après, situé dans une zone exposée à un risque d'accident majeur (proximité d'une zone Seveso), ou à un risque naturel et contrainte géotechnique majeure.

3. Aisances de voirie

- le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

4. Permis ou certificats

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de La Louvière en date du 28 septembre 2015 sous la référence 20150928-93/F3/49 en vue de la construction de 9 habitations mitoyennes en 3 phases.

5. Renseignements Urbanistiques

Le notaire Arnaud Willems, à Jurbise, a interrogé l'administration communale afin d'obtenir tous renseignements urbanistiques utiles.

Il en résulte que ladite administration lui a répondu en date du 27 novembre 2019 aux termes d'un courrier, lequel stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

"(...)

1- Renseignements visés à l'art. D.I.97 du CoDT.

Le bien est situé, au regard du plan de secteur de La Louvière - Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone :

- d'aménagement communal concerté.
- est situé au regard du schéma d'orientation local approuvé par Arrêté du 23/01/2006 entré en vigueur le

11/04/2006 (ancien rue : Fonds des eaux) n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien est situé, au regard du schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :

2 - Zone d'aménagement différé

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 6 janvier 1995, en zone :

Art 15 - urbaine de bâtisse en ordre continu.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien :

- est exposé à une contrainte géotechnique majeure où à un risque naturel majeure au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT à savoir :

Aléa d'inondation (article D.53 du Code de l'eau),

Zone de consultation (Mines/Karst/Fer)

Puits de mines ou gisement

Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

Egout existant - zone d'assainissement collectif :

Bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11.)

(...) "

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ce courrier et de ses annexes et en avoir pris connaissance, et il dispense le notaire instrumentant d'en faire plus ample mention aux présentes.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau très faible.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

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, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.



Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Situation existante

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constatation d'infraction n'a été dressé et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

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

- que le bien objet des présentes constitue une nouvelle construction pour laquelle le permis d'urbanisme a été obtenu, tel que précisé ci-avant.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de maison d'habitation à l'état de gros œuvre couvert-fermé**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à

l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

Acte de base urbanistique

Le bien constitue le lot numéro 6 à l'acte de base urbanistique dressé par Maître Arnaud Willems, Notaire résidant à Jurbise, en date du 20 mars 2019.

A cet acte sont annexés notamment le plan de division et les plans d'architecte, dont l'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes. Ce dernier est entièrement subrogé dans tous les droits et obligations contenus dans lesdits actes.

Il devra se conformer en tous points aux stipulations contenues dans le dit acte et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, locataires, successeurs et ayants-droit à tous titres.

OBTENTION DES PERMIS D'URBANISME ET DE TOUTES LES AUTORISATIONS

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de toutes prescriptions urbanistiques ou autres, ainsi que de l'obtention des permis d'urbanisme et de toutes les autorisations qui seraient requises pour pouvoir réaliser l'affectation du bien qu'il souhaite, sans recours contre le vendeur en cas de refus éventuel d'autorisation de pouvoir la réaliser.

L'acquéreur reconnaît en outre avoir été informé que tout changement d'affectation de tout ou partie du bien et tout particulièrement l'affectation en bureaux, nécessite un permis d'urbanisme.

Sans préjudice de ce qui précède, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

Le vendeur et l'acquéreur déchargent le notaire de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

TRAVAUX

1) L'acquéreur déclare et garantit avoir une parfaite connaissance des plans relatifs au bien présentement acquis pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

2) Les frais de raccordement aux impétrants et les frais de placement et d'ouverture des compteurs sont à charge de l'acquéreur, ce qu'il accepte expressément.

**LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN
RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'HABITATION ET À LA VENTE
D'HABITATION À CONSTRUIRE OU EN VOIE DE CONSTRUCTION (LOI
BREYNE) .**

S'agissant de la vente d'un immeuble construit, après que le Notaire ait expliqué la portée, le champ d'application et les conséquences de la loi du 09.07.1971, modifiée par la loi du 03.05.1993, dite Loi Breyne, vendeur et acquéreur ont déclaré que la présente vente concerne une habitation dont l'état de finition conventionnel a atteint cent pour cent avant tout paiement.

Les parties déclarent en conséquence que la Loi Breyne ne trouve pas à s'appliquer à la présente vente.

Code wallon 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 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.

Droits de préemption - Autorisation

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Environnement - gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un 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 et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol

I. Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 31 mars 2020, énonce textuellement et partiellement ce qui suit :

« Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 § 2, 3) ? : **NON**

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ? **NON**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12, § 2, 3)

Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12 §2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 § 4)

Néant »

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé de l'extrait conforme par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution,

consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Citerne à mazout de 3.000 à 25.000 litres inclus

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Certificat de performance énergétique

L'acquéreur déclare avoir reçu :

- la déclaration PEB provisoire en format spécimen qui décrit des éléments restant à mettre en œuvre pour être conformes à l'engagement PEB initial.

- le formulaire de transfert de déclarant PEB signé par les parties.

Ce dernier document sera transmis par les parties à la Région Wallonne.

Le déclarant déclare que la déclaration d'engagement PEB et son étude de faisabilité technique, environnementale et économique relative à la performance énergétique ont été déposés lors du dépôt du permis d'urbanisme par le déclarant PEB, et que la déclaration PEB Initiale a été transmise à l'administration communale, copie au fonctionnaire délégué, avant le début des travaux.

Cette déclaration initiale spécifie les engagements pris en termes de performance énergétique.

Le vendeur déclare avoir respecté les obligations qui y sont liées, pour ce qui est des éléments mis en œuvre à la date du présent acte.

Une déclaration PEB provisoire et dont l'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu la copie antérieurement aux présentes a été établie par le responsable PEB.

Relativement au bien objet de la présente vente, par le présent acte, les comparants confirment que la qualité de déclarant PEB est transférée à l'acquéreur qui accepte et qui fera son affaire personnelle des engagements et obligations de la déclaration PEB initiale.

Cela signifie entre autres, et de manière non limitative, qu'il reprend à sa charge le respect des engagements PEB et le dépôt de la déclaration PEB finale.

Le vendeur et l'acquéreur transmettront conjointement et dans les délais impartis, au Service Public de Wallonie le formulaire de transfert de la qualité de déclarant PEB, dûment complété par les parties.

L'acquéreur reprendra la mission à ses frais avec ledit responsable PEB ou indemnisera ledit bureau en cas de fin de mission.

Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire 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.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, 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.

DIU

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré avoir à l'instant remis le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

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 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dès lors que le bien vendu se trouve à l'état de gros œuvre couvert fermé et qu'il ne comporte pas d'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Energie, Division Infrastructure. Il 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.

Le vendeur donne quittance du prix de vente et de la T.V.A. en précisant que celle-ci fait double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Origine des fonds

MANDAT

L'acquéreur déclare constituer pour ses mandataires, avec pouvoir d'agir séparément et faculté de substitution :

- 1) le vendeur, représenté comme dit ci-avant,
- 2) Madame DERUMIER Amandine, employée, domiciliée à Lens, rue des Bouloirs 8 ;
- 3) Madame VIART Isabelle, employée, domiciliée à Lens, rue Vallaville, 108 ;
- 4) Monsieur SCHUMACHER Charles, employé, domicilié à Quévy, rue Georges Tondeur 33.

Afin de:

* signer tout acte apportant une modification, une rectification ou un complément, quels qu'ils soient à l'acte de base urbanistique dont question ci-avant reçu par le notaire soussigné,

* consentir tout bail emphytéotique à toute société distributrice, notamment d'électricité, en vue de l'installation de toute cabine d'alimentation et de toute installation permettant d'alimenter le présent lot.

* dans ce contexte, dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Le revenu cadastral sera établi dans le cadre de la réalisation des travaux autorisés en vertu du permis d'urbanisme.

LE VENDEUR :

APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Déclaration pro fisco : acquisition d'un bâtiment avec TVA - exemption des droits d'enregistrement (article 159,8° du Code des Droits d'Enregistrement).

Le vendeur déclare:

1. être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44 §3, 1°, a) premier alinéa et 12 §2 du code de la TVA et être dès lors assujetti à la TVA.

2. introduire sa déclaration périodique au bureau de contrôle TVA sis à Binche.

3. avoir informé l'acquéreur de son intention de soumettre cette vente au régime TVA par le biais d'une mention dans le premier acte qui constitue entre eux titre pour l'aliénation, ce que les cocontractants reconnaissent.

4. que la vente porte sur, en plus du terrain, un bâtiment qui n'a pas été enrôlé au précompte immobilier, ni occupé.

5. La totalité du prix (terrain + constructions) est soumise à la TVA.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant 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.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITÉS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

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

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur 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 et comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Dixième et dernier
feuillet

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur domicile et siège respectif susindiqué.

CERTIFICAT IDENTITE ET ETAT CIVIL

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire Arnaud WILLEMS certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie a) les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil, b) la dénomination, la forme juridique, le siège social, la date de l'acte constitutif et le numéro d'entreprise.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement

APPROUVÉ LA
RATURE DE
LIGNES
MOTS
CHIFFRES
LETTRES

NUL

un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

PORTEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

DONT ACTE.

