

Bruno le Maire, Notaire
Société civile à forme de sprl
Numéro d'entreprises 0870.912.025
Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

Le vingt-trois novembre
Devant Maître Bruno le Maire, notaire à Bruxelles,
détenteur de la minute, à l'intervention de Maître
Nicolas Lambert, notaire à Braine-le-Château

ONT COMPARU:

Comparante de première part, ci-après dénommée "le
vendeur" ou « les vendeurs ».

Comparant de seconde part, ci-après dénommé
"l'acquéreur" ou « les acquéreurs »

Lesquels comparants nous ont requis d'acter dans
la forme authentique la convention suivante directement
intervenue entr'eux.

VENTE

Le vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui
accepte, les biens immeubles suivants:
Description des biens:



Ville de la La Louvière - ex Houdeng-Goegnies -
Douzième division

Dans un immeuble à appartements avec jardin sis rue cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section C numéro 341 C 14 pour une contenance de deux ares quarante-trois centiares :

- 1) Au premier étage : un appartement sis à gauche en regardant l'immeuble de face, comprenant selon titre un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre

Ainsi qu'au sous-sol la cave sise à l'avant du bâtiment en le regardant de face, la petite cave située le long de l'escalier de la cave et la cave sise à l'arrière du bâtiment dénommée « chaufferie »

A ce lot sont attachés quinze / centièmes (15/100ièmes) dans les parties communes de l'immeuble

Tel que ce bien est repris sous quatrième lot à l'acte de division dressé le vingt-deux octobre deux mille trois par Maître Frédéric Debouche, notaire au Roeulx, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le onze décembre suivant, formalité et tel que ce bien est repris sous liseré vert tendre au plan 3 demeuré annexé à l'acte de division modificatif et de vente reçu le vingt-huit janvier deux mille dix par le notaire Thierry Bricout, à La Louvière, transcrit au même bureau le vingt-quatre février suivant, formalité

- 2) Au premier étage : un appartement sis à droite en regardant l'immeuble de face, comprenant selon titre un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre

A ce lot sont rattachés treize / centièmes (13/100ièmes) dans les parties communes de l'immeuble.

Tel que ce bien est repris sous cinquième lot à l'acte de division dressé le vingt-deux octobre deux mille trois par Maître Frédéric Debouche, notaire au Roeulx, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le onze décembre suivant,

formalité et tel que ce bien est repris sous liseré orange au plan 3 demeuré annexé à l'acte de division modificatif et de vente reçu le vingt-huit janvier deux mille dix par le notaire Thierry Bricout, à La Louvière, transcrit au même bureau le vingt-quatre février suivant, formalité 4

Les comparants déclarent que ces deux lots sont actuellement réunis en un seul appartement comprenant au niveau du premier étage un living avec cuisine américaine, deux chambres à coucher, une salle de bains et une buanderie.

Revenu cadastral non indexé pour les deux lots : sept cent trente-six euros (736, 00 €)

Origine de propriété:

Déclaration de l'acquéreur:

L'acquéreur déclare faire la présente acquisition pour compte de son patrimoine propre.

Occupation:

Les comparants déclarent ce qui suit:

Les biens vendus sont libres d'occupation et de contenu.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal daté du 23

* octobre 2009



dressé par le bureau technique « Verbrugghen », il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du * 23 *octobre 2001*

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique portant le numéro *
et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique *
le quatre août deux mille onze. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : * C
- émissions annuelles de CO2 : * 4678 kg

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de préemption du Fonds de Logement des familles, d'une commune ou d'un CPAS ou de la Société Terrienne.

Conditions générales:

La présente vente est faite sous les garanties ordinaires et aux charges et conditions suivantes:

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens vendus à dater de ce jour.

Il supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur lesdits biens, prorata temporis, à dater du même moment.

La quote-part dans le précompte immobilier deux mil onze, soit septante-quatre euros onze cents (74, 11 €) est remboursée à l'instant au vendeur. Dont quittance.

Les biens se vendent dans l'état où ils se trouvaient à la signature du compromis, sans garantie des vices apparents ou cachés, pour francs, quittes et libres de toutes charges et inscriptions hypothécaires généralement quelconques, avec toutes leurs servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, ainsi qu'avec toutes les mitoyennetés éventuellement attachées et, en outre, sans garantie de l'état du sol ou des constructions, ni de la contenance exprimée, dont le plus ou le moins, quel qu'il soit, même excédant un vingtième, demeurera au profit ou à la perte de l'acquéreur. Ce dernier déclare avoir du tout parfaite connaissance et ne jamais de quelque chef que ce soit, inquiéter le vendeur ni avoir recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché, en ce compris la mэрule ou l'amiante.

L'acquéreur est subrogé, mais sans garantie, dans tous les droits et actions du vendeur contre tous tiers, du chef de dégâts immobiliers, travaux de sous-sol, privation de jouissance ou autres faits pouvant porter préjudice aux biens vendus. Le vendeur précise qu'il n'a reçu de quiconque aucune indemnité pour dommages actuels ou futurs et qu'il n'a souscrit à aucune clause exonérant les tiers de responsabilité.

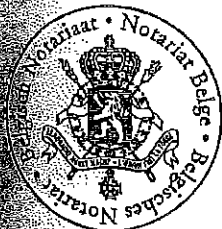
Conditions particulières:

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des stipulations contenues dans les titres antérieurs relatifs aux biens présentement vendus et est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations en résultant pour le vendeur, sans pouvoir exercer contre lui aucun recours de quelque chef que ce soit.

Copropriété

Conformément à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code Civil, le Notaire instrumentant est tenu de demander au syndic, par pli recommandé notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le vendeur déclare qu'il n'existe à l'heure actuelle aucun syndic, ni fonds de roulement, ni fonds de réserve ou autres charges.



Par conséquent, les parties déclarent qu'il n'a pas été possible au notaire instrumentant de satisfaire aux obligations légales. Les parties déclarent être parfaitement au courant de ladite obligation et de ses conséquences et elles déclarent y renoncer.

Par conséquent, les parties nous déclarent ne pas avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5.- Les charges ordinaires sont à charge de l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il se domiciliera dans le bien vendu.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

Les polices d'assurance qui couvrent les biens vendus avec les autres biens formant l'ensemble de l'immeuble à appartements multiples seront reprises et poursuivies par l'acquéreur conformément aux dispositions de l'acte de base.

L'acquéreur déclare, en outre, avoir parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété, dont il reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes. Il est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du vendeur, qui résultent de cet acte de base. Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs, ayants droit et locataires, solidairement et indivisiblement entre eux à se conformer en tous points audit acte de base.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres droits, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base avec règlement de copropriété et qu'il s'oblige à le respecter en tous points, ainsi que les décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.



Prix:

Frais:

Tous les frais, droits, taxes, amendes et honoraires, qui pourraient être dus à cause des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés exclusivement par l'acquéreur.

Election de domicile:

Pour l'exécution des présentes, suites et conséquences, les parties font élection de domicile en leur domicile actuel ou futur.

Dispense d'inscription d'office:

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit en vertu des présentes.

Certificat d'état civil:

Au vu des pièces officielles requises par la loi, les indications d'état civil des comparants sont certifiées exactes par le notaire soussigné.

Lecture des dispositions légales:

Les parties reconnaissent que le notaire détenteur de la présente minute leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations et des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En réponse à la question posée par ledit notaire, le vendeur a affirmé :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur

Ajoutée ;

- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

Numéro d'identification à l'Office National de Sécurité Sociale (ONSS)

Le vendeur déclare ne pas être titulaire d'un numéro d'identification à l'ONSS.

Urbanisme Wallonie

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, les notaires rédacteurs du présent acte ont tout spécialement attiré l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie 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 il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare que :

- Le bien est situé au plan de secteur de La Louvière - Soignies, approuvé par l'arrêté royal du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept en zone d'habitat



- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré le cinq février deux mille un sous la référence et de ceux éventuellement repris ci-après dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune dont dépend le bien vendu.

Le treize octobre dernier, le notaire détenteur de la minute a invité l'administration communale de la situation des biens à lui délivrer dans le mois les renseignements urbanistiques les concernant.

Par son courrier daté du sept novembre deux mille onze, l'administration communale de la situation des biens a répondu textuellement ce qui suit :

« (...) (1) Le bien en cause :

1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir que l'entité de La Louvière :

- appartient à l'aire de coopération transrégionale avec Bruxelles, définie comme un triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons - Charleroi et Namur (Triangle wallon) ;
- est reconnue comme un pôle, c'est-à-dire qu'elle exerce un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale de part son caractère urbain affirmé ;
- appartient à l'Eurocorridor « Lille-Liège », traversant la Wallonie dans le sens est-ouest ;
- a été retenue comme point d'ancrage sur l'Eurocorridor « Lille-Liège » par sa situation au carrefour de plusieurs axes de communication multimodaux ;
- appartient à la région agro-géographique hennuyère.

2 ° est situé en zone habitat à 65 % et espace vert sur le reste au 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 ;

7° est situé en zone d'habitat à caractère urbain à 90 % art. 1480 et de parc ou d'espace vert aménagé ouvert au public sur le reste art. 2200 au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 18 octobre 2004 ;

9° est situé sur le territoire communal où le règlement régional d'urbanisme est applicable suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

10° est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 22 mars 1990 est applicable ;

11° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995 ;

12° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé provisoirement par le Conseil communal du 28 juin 2010 ;

13° est situé en unité paysagère d'animation commerciale art. 15-4 à 78% et urbaine de bâtisse en ordre continu sur le reste art. 15 au règlement communal d'urbanisme en vigueur ;

23° est actuellement raccordable à l'égoût ;

26° n'est pas situé à proximité d'une canalisation FLUXYS- DISTRIGAZ et/ou Air Liquide ; (...)

Divers : le bien :

5° a fait l'objet depuis 1976 d'un permis d'urbanisme daté de 1993 pour la transformation d'une habitation, de 1995 pour le placement d'une enseigne lumineuse et 2000 pour l'aménagement de l'étage en 5 logements ;

8° Etats des sols, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si le bien est ou pas inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5

décembre 2008 relatif à la gestion des sols - Décret du 05 décembre 2008, art. 89, al. 2) ;

11° Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.

Aussi, nous invitons toute personne concernée à se munir du présent document pour obtenir toute précision complémentaire auprès de notre Architecte ou Technicien lors des permanences qui se déroulent le lundi de 13h00 à 15h30 et le jeudi de 8h à 11 h 30.

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

Le vendeur déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2 alinéa 1^{er} CWATUP.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, soit qu'il les aurait lui-même commise, soit qu'une ou plusieurs infractions aient été simplement maintenues de son chef.

Il est en outre rappelé :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1^{er} CWATUP, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2 alinéa 1^{er} CWATUP, 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, énoncés aux articles 98 à 101 du CWATUP en ce qui concerne le permis de lotir, et à l'article 87 du CWATUP en ce qui concerne le permis de lotir ou d'urbanisme ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
- suivant l'article 137 du CWATUP, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

Suivant l'article 136 du CWATUP, l'existence d'un périmètre surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux-ci ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (Voy. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique et <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto> pour localiser les établissements « Seveso » en Belgique, mais également d'identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des «zones vulnérables et des «zones vulnérables provisoires», non constitutives de périmètres au sens de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.).

Protection du patrimoine

Le vendeur déclare 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, n'est pas 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.

Polices particulières

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 CWATUP, 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 à réaménager, soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

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 quatre-vingt mètres carrés, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logement ;
- 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 vendu est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Citerne à mazout

L'acquéreur a été informé par les notaires de la réglementation en matière de citernes à mazout et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de toute citerne à mazout pouvant se trouver dans le bien vendu.

Le vendeur déclare que se trouve dans l'immeuble dont dépend les lots vendus une citerne à mazout, dont il n'a pas connaissance de la capacité de stockage. Le vendeur déclare que cette citerne aurait été rendue inerte et serait inaccessible.

V. Gestion de sols pollués - obligations liées à la présence de déchets

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 onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif aux permis d'environnement.

Assainissement du sol

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret Wallon du cinq décembre deux mille huit 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 ce celui-ci.

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

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, à savoir « résidentiel » ;
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 précité ;
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 le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Enregistrement - Région Wallonne - Articles 44 / 53 / 56 du Code des Droits d'Enregistrement - habitation modeste

Afin d'obtenir le taux réduit de cinq pour cent (5 %), comme déterminé à l'article 53, 3ème alinéa, 1° 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 en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder 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 impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

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-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder 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 impossible 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° que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit hypothécaire conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social.

L'acquéreur déclare avoir été informé que l'administration fiscale reste en droit de réviser le revenu cadastral postérieurement à la signature du présent acte si ledit revenu ne correspondait pas à l'état du bien au jour de la vente.

Restitution - article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

L'acquéreur soussigné et le notaire instrumentant requièrent, en application de l'article 212 du code des droits d'enregistrement, le remboursement des droits d'enregistrement et déclarent :

1. que le vendeur a acquis les biens ici vendus aux termes de l'acte reçu par le Notaire Thierry Bricout, à La Louvière, le vingt-huit janvier deux mille dix.

2. que cet acte a été enregistré le huit février deux mille dix au premier bureau d'enregistrement de La Louvière livre 344 folio 01 case 17 contre paiement de
à
titre de droits d'enregistrement.

3.

4. cette requête vaut comme mise en demeure au sens de l'article 1153 du code civil et fait courir les

intérêts moratoires.

Taxation sur les plus-values - information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires 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.

Inondations - zones à risques.

Les notaires soussignés ont attiré l'attention des parties sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68 - 7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a répondu qu'~~aucun~~ dossier d'intervention ultérieure pour travaux à l'immeuble n'a été constitué ~~ni ne devait être constitué~~ selon la loi. *Le dossier (remplacé par le*

Chandlère) sera remis à l'exploitant lors de la
Déclaration 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.

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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

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

Disposition finale - article 9 loi de ventôse

Le notaire instrumentant a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Droit d'écriture

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants et les notaires ont signé.