

ONT COMPARU :

Dénommée ci-après : **"le Vendeur"** ou **"les Vendeurs"**

Dénommés ci-après : **"l'Acquéreur"** ou **"les Acquéreurs"**

Sans répercussion sur les droits et obligations des autres parties, les acquéreurs conviennent entre eux qu'au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant dans le bien objet des présentes. Cette convention est réalisée entre acquéreurs à titre réciproque et aléatoire. Comme elle Constitue un contrat à

titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant, au cas où il exercerait ce droit, aux ayants cause du prémourant. Chacune des parties 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, l'usufruit de l'autre partie.

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration réalisée devant notaire, dans les cinq mois du décès du prémourant, et ce à peine de forclusion.

Cet accroissement est consenti 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'un an, cette convention sera automatiquement prorogée à défaut d'opposition pour une nouvelle période d'un an, par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste un 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 de un an et ainsi de suite à l'expiration de chaque période annuelle.

Au cas où il est 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 prendra fin de plein droit

— le jour où les parties contractent mariage entre elles.

— le jour où les parties revendent ensemble l'immeuble ci-après décrit.

3) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble objet 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 à l'immeuble objet des présentes.

5) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les remboursements en intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien objet des présentes ou de constructions sur ledit bien et qui n'auraient pas 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 l'immeuble objet des présentes, ni à y concéder 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).

7) Sur base actuelle des lois et 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 sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble objet des présentes.

8) Enfin, au décès du prémourant, le survivant devrait faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers, chaque partie donnant dès à présent tous pouvoirs à l'autre partie à cet effet.

DESIGNATION DU BIEN.

VILLE DE LA LOUVIERE ex HAINE-SAINT-PIERRE

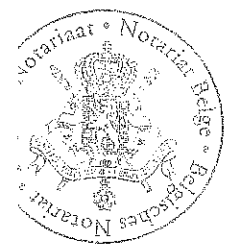
(quatrième division) :

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et terrain située _____, cadastrée suivant extrait de la matrice cadastrale du seize novembre deux mille dix section A numéro 167 P 14 pour une contenance de sept ares cinq centiares.

Revenu cadastral : sept cent septante-huit euros (778 €).

Désigné aux présentes par les termes « **Le bien** ».

ORIGINE DE PROPRIETE.



2

PROPRIETE - JOUISSANCE - OCCUPATION - IMPOTS.

- L'acquéreur sera propriétaire du bien à compter de ce jour.

- Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter du trente janvier deux mille onze à seize heures, le vendeur conservant gratuitement la jouissance du bien jusqu'à cette date à charge pour lui de supporter les charges dites locatives prorata temporis.

L'acquéreur supportera toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de l'Etat, des Communautés, des Régions, des Provinces, des Communes ou de tout autre organisme public, également à compter de ce jour.

QUITTANCE PRORATA PRECOMPTE IMMOBILIER

CONDITIONS GENERALES.

1/ Le bien est vendu dans son état actuel, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de construction éventuelles pouvant affecter les parties bâties, vétusté ou de toutes autres causes, apparents ou non-apparents, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés grevant le bien.

2/ Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification, ni indemnité. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourrait se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

3/ L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés et/ ou les clôtures vers les propriétés voisines.

4/ Le bien est en outre vendu avec toutes les servitudes actives

et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres.

Cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente vente, le vendeur déclarant qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui pourrait être dit ci-après, il n'existe pas de servitudes ou obligations grevant ou avantageant le bien vendu, et que, personnellement il n'en a conféré aucune.

Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

5/ Tous droits et actions pouvant appartenir au vendeur, relativement au bien vendu font partie de la présente vente.

ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE.

1/ L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autre.

Son attention a été attirée sur le fait que la partie venderesse ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée.

L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

2/ Tous les compteurs et canalisations des appareils des services des eaux, de l'électricité et du gaz dont la propriété serait établie dans le chef de tiers ne font pas partie de la vente.

3/ Quant aux abonnements aux eaux, gaz et électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreur doit en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

4/ Le notaire attire l'attention des comparants sur la solidarité existant entre eux à défaut d'avoir signalé à la Compagnie des Eaux, le changement de propriétaire, endéans les huit jours de la vente.

CONDITIONS SPECIALES.

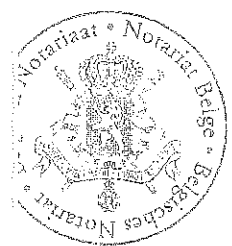
Il est ici donné à connaître à l'acquéreur que l'acte reçu par Maître Guy BUTAYE, notaire résidant à Ecaussinnes, en date du vingt et un avril mil neuf cent nonante-huit, contient les conditions particulières ci-après textuellement reproduites:

«Conditions spéciales :

Le vendeur fait observer à l'acquéreur que le réservoir au gaz, d'une capacité de mille cent vingts litres, situé dans le jardin n'est pas sa propriété mais est loué à la société Belgian Shell ayant son siège social à 1000, Canter-steen, 47.

Si l'acquéreur ne désire plus louer ce réservoir, il devra prendre directement contact avec la société Shell pour connaître les conditions d'enlèvement de ce réservoir, sans recours contre le vendeur, tous frais qui seraient réclamés par la société Belgian Shell étant à sa charge. »

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application à ce



jour.

Le vendeur déclare que le réservoir de gaz n'est plus dans le jardin depuis plus de dix ans et que la maison est raccordée au gaz de ville.

DEGATS MINIERS.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, dans toutes actions nées ou à naître qui pourraient lui appartenir du chef de dégradations passées, présentes ou futures, occasionnées au bien faisant l'objet de la présente vente, par suite de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec le bien à l'acquéreur, mais sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe, et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du vendeur mais à respecter par l'acquéreur.

URBANISME.

~~En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie :~~

Le vendeur déclare :

1. que, sous réserve de ce que dit le cas échéant ci-après, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, ni de lotir, ni d'urbanisation, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien 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 et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
2. garantir à l'acquéreur la conformité des actes et travaux, que le cas échéant, il a personnellement effectués en l'immeuble, et ce en conformité avec les prescriptions urbanistiques.
3. qu'à sa connaissance, le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur La Louvière-Soignies.

- Le vendeur déclare que le bien :

- * ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du règlement générale sur la protection de l'environnement.
- * n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- * n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- * n'est ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- * et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine

et de l'Energie.

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

* soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;

* ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;

* soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;

* soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

- Le notaire instrumentant a interrogé l'administration communale concernée afin d'obtenir tous renseignements urbanistiques utiles.

Il en résulte que ladite administration lui a répondu en date du vingt-neuf novembre deux mille dix en délivrant un certificat d'urbanisme numéro un sous la référence MC/LC-CU/10/1283 lequel stipule textuellement et partiellement ce qui suit :

« (...) Article 1^{er} :

Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, le terrain se situe en zone d'habitat.

Suivant le schéma de structure communal voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, le terrain concerné se situe en zone d'habitat résidentielles en ordre fermé ou semi-ouvert.

Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville), en unité paysagère n°17 : Unité de transition entre les ordres continu et ouvert.

Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un lotissement

Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un Plan Communal d'Aménagement

L'immeuble pré mentionné n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité

Ce bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur une liste de sauvegarde

Suivant les renseignements en notre possession (adresse et numéro de cadastre), des recherches ont été effectuées pour vous informer si la ou les parcelle(s) concernée(s) a (ont) fait l'objet d'une demande.

Néanmoins, vu les difficultés techniques liées à la recherche des différents permis (pas de base de données informatisées avant 2000, changement des numéros de cadastre, ...) nous vous invitons à questionner le vendeur-proprétaire quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné.

Article 2 :

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 les lundis et jeudis de 8h.30 à 12h.

Article 3 :

Etant donné qu'il nous est matériellement impossible de stipuler si le bien concerné a fait l'objet ou non d'une demande de permis d'urbanisme, afin d'éviter toute contrariété au futur propriétaire, nous invitons vivement Monsieur le Notaire à interroger le vendeur quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné. (...) »

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

- Il est en outre rappelé que :

* Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er} du C.W.A.T.U.P.E., et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er} du C.W.A.T.U.P.E., ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

* Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

* L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme

ETAT DU SOL.

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret.

A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci.

Il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol; de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne.

3. qu'aucune étude de 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, 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.

INSTALLATION ELECTRIQUE.

L'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques a été publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six. Cet arrêté entre en vigueur le premier juillet deux mille huit.

A partir du premier juillet deux mille huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur devra faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation à basse tension par un organisme agréé et il devra transmettre ensuite le procès-verbal de visite au notaire.

Cet engagement n'implique pas la mise en conformité de l'installation électrique, par le vendeur, le bien étant vendu en son état actuel.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu présentement du vendeur, en présence de nous, notaire, le procès-verbal de visite de l'installation électrique de l'immeuble susmentionné dressé par vinçotte en date du vingt-et-un janvier deux mille onze.

L'acquéreur déclare être informé qu'il possède un délai de dix-huit mois à compter de ce jour pour rectifier les manquements éventuels mentionnés dans le dit procès verbal.

L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et/ou sa dénomination juridique et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué ce contrôle.

CUVE A MAZOUT.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du dix-sept juillet deux mil trois relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service, ainsi que sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres doit être équipé d'un système anti-débordement depuis le premier janvier deux mil cinq.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout de plus de trois mille litres.

INONDATIONS – ZONES A RISQUES

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention 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 qu'à sa connaissance, le bien prédécrit se situe dans une zone où l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau est nul.

PRIX.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet, et sous réserve de l'encaissement du chèque ayant servi au paiement dudit prix.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office quelconque, lors de la transcription des présentes.

FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DIVERS.

Sur interpellation expresse du Notaire, le vendeur déclare :

1/ n'avoir sollicité aucune requête en règlement collectif de

dettes, et ce conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit et/ou n'avoit été déclaré en faillite (non clôturée à ce jour).

2/ que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat, ni de droit de réméré.

3/ qu'il n'a été reçu aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du Cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutées éventuellement faites, et ce depuis deux ans à dater de ce jour.

4/ Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un obligeant tout propriétaire, qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tous vendeurs la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Afin de permettre à l'acquéreur de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs aux biens vendus, le vendeur lui remet le dossier d'intervention ultérieure prévu par l'article 48 de l'Arrêté royal du 25 janvier 2001.

5/ Aides Régionales

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...).

DECLARATIONS FISCALES.

1/ Les parties reconnaissent que lecture leur a été donnée par nous, Notaire, des dispositions de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, visant les dissimulations de prix.

2/ Le vendeur déclare avoir connaissance de l'article 212 du dit code des droits d'enregistrement, visant la restitution partielle du droit d'enregistrement pour revente du bien, endéans le délai maximum de deux ans à compter de l'achat.

3/ En application de l'article 93ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, Nous, notaire, avons donné lecture au vendeur des articles 62, paragraphe 2 et 73 dudit Code.

En suite de quoi, le vendeur nous a déclaré :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas faire partie d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- ne pas faire partie d'une association momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

4/ L'acquéreur déclare qu'il n'est pas dans les conditions pour demander l'application de l'article cinquante-trois du code des droits d'enregistrement.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites, l'exactitude des domiciles, des noms, prénoms, lieux et dates de naissance et/ou dénomination juridique des parties au présent acte.

DROIT D'ECRITURE.

DONT ACTE.