

Commune de MANAGE (première division - Manage)

Origine de propriété

2.

Conditions générales

a.- Ledit bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans garantie pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, même cachés, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'acquéreur;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

b.- Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché affectant le bien, ni d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-dessous et figurant dans son titre de propriété. Il garantit en outre n'avoir concédé personnellement aucune servitude.

c.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

d.- Les frais, droits d'enregistrement et honoraires du présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

Conditions spéciales

Le vendeur déclare avoir signalé à l'acquéreur l'existence d'un égout commun situé à l'arrière du bâtiment, ce que l'acquéreur reconnaît.

Celui-ci fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le vendeur.

Occupation - Impôts et taxes

L'acquéreur aura la jouissance dudit bien à dater de ce jour de manière effective, ce bien étant libre de toute occupation et de tout bail ainsi que le certifie le vendeur.

Les impôts et taxes incomberont à l'acquéreur à dater du jour d'entrée en jouissance.

Assurance du bien vendu

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien contre tous risques et déclare prendre dès ce jour, toutes dispositions à cet égard.

Le vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs de fumée conformément à la législation en vigueur.

Urbanisme

Le vendeur déclare que :

- le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré le
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme depuis le ni d'un autre certificat d'urbanisme valable;
- le bien prédécrit est repris en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, ainsi qu'il résulte dudit certificat d'urbanisme dont copie a été remise à l'acquéreur;
- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou de remembrement, une servitude urbanistique de non aedificandi, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre;
- 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 donner lecture de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement;

3.

- le bien vendu n'est pas soumis au droit de préemption organisé par les articles 175 et suivants du CWATUPE;
- le bien vendu n'est pas situé en zone inondable.

Le vendeur garantit qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de constructions ou de transformations sans obtenir au préalable les permis d'urbanisme requis, et de nature à entraîner une modification du revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral dudit bien.

En outre, l'acquéreur est informé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphes 1^{er} et 2 du CWATUPE, 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.

Assainissement du sol

En application du décret wallon et dans l'attente d'un accès pour le Notaire instrumentant à la banque de données relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution;
- 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, ou d'une procédure d'inventorisation dudit bien prévue par ledit Décret Sols;
- 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.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas pour le bien vendu de citerne à mazout dont la contenance soit égale ou supérieure à trois mille litres.

Installation électrique

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, 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.

Selon procès-verbal du 29.09.2009 dressé par Bureau Technique Verbrugghen, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de faire constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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

Prix

Intervention

Laquelle, conformément à l'article et 219 paragraphe 1 de la loi du 10 août 1989, déclare expressément marquer son accord sur la présente vente par son conjoint de l'immeuble servant au logement principal de la famille.

Conventions entre co-acquéreurs

Les acquéreurs déclarent faire la présente acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Avertis des dispositions légales relatives à la déclaration de cohabitation légale, ils conviennent à titre réciproque et aléatoire, concernant le bien présentement acquis par eux, qu'il y aura, au décès du prémourant d'eux :

- en cas d'existence de descendants communs, accroissement au profit du survivant, portant sur l'usufruit de la part indivise acquise par le prémourant;
- à défaut de descendants communs, accroissement au profit du survivant, portant, au choix de celui-ci, sur l'usufruit ou la pleine propriété de la part indivise acquise par le prémourant.

La présente stipulation n'aura d'effet que si le survivant manifeste, par acte notarié dans les quatre mois du décès du prémourant des acquéreurs, sa volonté d'en bénéficier et, le cas échéant, dans quelle mesure.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

- a/ S'agissant d'un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombe à celui-ci, les intérêts (en cas d'accroissement en usufruit) ou le remboursement en capital et intérêts (en cas d'accroissement en pleine propriété) de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis;
- b/ Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours ce jour. A l'issue de cette période d'un an, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période d'un an, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de chaque nouvelle période d'un an;
- c/ En vue de garantir à son co-acquéreur l'exercice paisible de ses droits dans l'immeuble acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé sub b/ ci-dessus;
- d/ L'accroissement convenu s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou transformations qui seraient apportées à l'immeuble objet du présent acte.
- e/ Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra 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 déclarant d'ores et déjà obliger ses héritiers et ayants droit, solidairement et indivisiblement entre eux, à la signature de pareil acte.
- f/ A défaut d'avoir émis sa volonté de la manière et dans le délai indiqués ci-dessus, le survivant des acquéreurs sera censé avoir renoncé de manière irrévocable à ce

5.

droit d'accroissement.

Dispositions finales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Gribomont soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Le vendeur déclare avoir bénéficié d'aides régionales relatives au bien vendu (Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/04/2009) mais que tous ses engagements ont été respectés ainsi qu'il résulte de la déclaration de la Région Wallonne du 28.10.2009.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domiciles préappelés des parties sont conformes aux données reprises dans la carte d'identité.

Vu l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Déclaration T.V.A.

Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur son interpellation, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti pour l'application dudit Code.

Demande de réduction fiscale

Les acquéreurs, en vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 - 2° du Code des Droits d'Enregistrement, déclarent expressément que :

- ils ne possèdent pas d'autres immeubles;
- l'acquéreur ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis, dans les trois ans des présentes et maintiendra cette inscription pendant une période ininterrompue de trois ans minimum.

DONT ACTE.