

ONT COMPARU:

Ci-après dénommée : "**le vendeur**".

Ci-après dénommé : "**l'acquéreur**".

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux:

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, l'immeuble suivant:

DESCRIPTION

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS

Propriété - Jouissance

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

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Charges

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de dont quittance.

Superficie - Etat - Servitudes - Clotûres - Mitoyennetés

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, ni du fait de vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, ni du fait de vices du sol ou du sous-sol, ni du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la

superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

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

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit, et notamment de celle basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

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 du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 du il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur 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 vingt-cinq ans à dater du treize août deux mille trente-huit.

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

Conditions spéciales

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité et reproduites textuellement ci-après:

"Tenants: voir plan ci-contre . Remarques. -Murs.
Entre les points 18-42 pignon mitoyen jusqu'à l'héberge.
Entre 70-90 pignon présumé privatif au bien 631K30.
Entre 19-114 clôture présumée privative au bien vendu.
En 114 piquet de clôture en béton privatif au bien vendu.
Entre 52-126-125-98 pignon garage, mur et clôture en dalles privatifs au bien voisin 627B5.

Entre 98-22 mur séparatif en briques privatif au bien vendu.

Entre 22-105 mur garage privatif aux vendeurs.

-Servitudes.

Sous pointillés rouges (emplacement présumé) câble électrique enterré à maintenir.
En V1 servitude de vue droite sur le bien présentement vendu. En 101 buse évacuation, servitude au profit des vendeurs (bien 631R33). En 90 descente eaux pluviales reprenant les eaux des toitures du bien 631K30, à maintenir. Entre les point 90-109-108-107-104 rigole reprenant les eaux pluviales du bien 631K30 et s'écoulent ensuite sous le garage 631R33, servitude à maintenir. "

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des conditions spéciales figurant dans l'acte précité.

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces stipulations ou conditions, pour autant qu'elles soient encore d'application.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

- CWATUPE

A. 1) Le vendeur déclare que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat au plan de secteur

Que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme.

Dans ce contexte, le notaire instrument observe que les informations communiquées ci-dessus sont le seul fait du vendeur et qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une vérification de sa part.

B. Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er.

Le vendeur déclare que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, 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.

Règlement général sur la protection de l'environnement

I. 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 RGPE.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- 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.

III. 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 CWATUPE;

- 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.

Protection et conservation du patrimoine (article 202,§4)

Le bien vendu n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif, n'est repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection et enfin, n'est pas repris à l'atlas des sites archéologiques.

Remembrement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

Expropriation - émise - logements insalubres

Le vendeur déclare :

Que le bien est libre de toute expropriation ou droit d'emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'y a aucune menace qu'intervienne une telle mesure.

Que le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites, à la connaissance du vendeur.

Ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée - d'un établissement - d'une installation sur le bien, ni de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements - des installations - susceptibles d'entraîner une pollution du sol ou du sous-sol.

Qu'il n'a pas connaissance en ce qui concerne le bien vendu d'une source de pollution du sol ou des bâtiments, susceptible de causer des dommages à l'acquéreur. En particulier, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien vendu comprenne les pièces polluées par l'amiante ou par la mérécurie ou d'autres champignons semblables et qu'il n'a pas connaissance que le bâtiment soit attaqué par des termites.

Qu'il n'a pas connaissance qu'un permis d'urbanisme ait été refusé dans le passé.

Qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucune construction ou aucun travail qui n'aurait pas fait l'objet des autorisations administratives requises et donc qu'il n'a pas modifié le bâtiment de manière irrégulière, et qu'il n'a pas modifié son affectation sans les autorisations nécessaires. Il déclare également qu'il n'a pas obtenu durant la période de dix ans précédents les présentes un permis d'urbanisme qui ne soit pas périmé.

Qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou même communiquée verbalement ;

Que si le bien vendu a fait l'objet d'un permis de lotissement ou d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, les charges liées à ce permis ont été exécutées correctement.

Code wallon du Logement

Le comparant déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du premier juillet deux mille trois.

Etat des sols

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du cinq décembre deux mille huit sur la gestion des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilières, des données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, §1er, alinéa 1, 3° du CWATUPE, tel que modifié par ce décret, quoique entré en vigueur, ne peut toutefois recevoir pleine application effective tant que la banque de données de l'état des sols n'est pas opérationnel.

En application du Décret wallon, 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

L'acquéreur déclare que le contenu de ce certificat lui avait été communiqué lors de la convention sous seing privé de vente et que son original lui est présentement remis.

Inondations – zones à 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 n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

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).

Primes

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Aide régionale au logement

Interrogé par les soins du notaire, conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf, le vendeur a déclaré ne pas avoir obtenu une aide régionale au logement.

PRIX

DECLARATION DIVERSES

- Chacune des parties présentes ou représentées comme dit est, déclare :
- être capable ;
 - qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
 - qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce ;
 - qu'elle n'a pas déclarée en faillite non clôturée à ce jour et d'une manière générale qu'elle n'a pas été dessaisie de l'administration de ses biens ;
 - que pour autant que de besoin, elle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale.
 - 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 les biens n'ont fait l'objet d'aucun contrat de location pour un panneau publicitaire
 - avoir été informé de la législation en matière de taxation sur la plus-value.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente, en ce compris les frais relatifs à la délivrance, sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

PROTECTION DU LOGEMENT FAMILIAL DE L'INDEPENDANT

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des modalités relatives à la protection du logement familial de l'indépendant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes l'élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement 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.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare que Madame Marie Chantal, Françoise DE PROFT a la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro d'identification numéro BE 0877.263.941.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral du bien présentement acquis: mille trois cent cinquante-huit euros (1.358,00 €).

Réduction des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare ne pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Restitution

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du quatre août mil neuf cent quatre-vingt-six, modifiée par la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-deux relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

Article 203 code des droits d'Enregistrement

Il a été donné lecture aux parties, qui le reconnaissent, des dispositions de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, rédigé comme suit : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

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

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

DONT ACTE

Passé et signé à La Louvière ex Haine-Saint-Pierre, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le cinq juillet deux mil treize et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaire.

