

SC - rep 2018/7474 - 5 parties - 20 pages

Enr. : CH. I
Hyp. : CH. I

N° 2018/7474
Du 29.11.2018
D.10.295

43-T-10/12/2018-14132

1

Vente

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT,
Le VINGT-NEUF NOVEMBRE,
Devant **Maître Dominique ROMBEAU**, Notaire à la résidence de CHARLEROI (EX-JUMET) - 3^{ème} Canton, exerçant sa fonction dans la société « SC SPRL Dominique ROMBEAU, Notaire », ayant son siège à 6040 JUMET, Rue Auguste Frison, 41A, **et Maître Patrick LINKER**, Notaire de résidence à Jumet.

- ONT COMPARU -

Vendeur

1. Madame PYPOPS Marie Rose Rita, née à Marchienne-au-Pont le 15 juillet 1951 (numéro de registre national : 510715.092-93), épouse de Monsieur COLANGELO Victorio, domiciliée à 1600 SINT-PIETERS-LEEUEW, Hendrik Vanhouchestraat, 36.

Mariée le 22 juillet 1972 devant l'Officier d'Etat Civil de la Commune de Marchienne-au-Pont sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jean VAN DROOGHENBROECK, ayant résidé à Charleroi, en date du 4 juillet 1972, régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

Vendeur

2. Monsieur ANTOINE Laurent Jean Michel, né à Charleroi le 8 juillet 1970 (numéro de registre national : 700708-373.33), époux de Madame CHRISTIAENS Nicole, domicilié à 6120 HAM-SUR-HEURE-NALINNES (JAMIOULX), Rue Beaudouin Leprince, 122.

Marié le 2 décembre 2005 devant l'Etat Civil de la Commune d'Ham-sur-Heure-Nalines sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

Vendeur

3. Monsieur ANTOINE Benoît, né à Charleroi (D1) le 21 juin 1984 (numéro de registre national : 840621.265-38), célibataire, non cohabitant légal, domicilié à 6120 HAM-SUR-HEURE-NALINNES (JAMIOULX), Rue Beaudouin Leprince, 93.

Ci-après dénommés, ensemble, "LE VENDEUR", dont l'identité est établie sur base de leurs cartes d'identité et numéros de registre national.

Lesquels comparants ont, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires et autres empêchements généralement quelconques à :

Acq + cl d'acc en
PP + apport
anticipé à la cté

Monsieur LIBOTTE Andy, né à Charleroi (D1) le 11 octobre 1982 (numéro de registre national : 821011.187-14), célibataire, domicilié 7100 LA LOUVIERE, Avenue Gambetta, 44.

Et

acq + cl d'acc en
PP + apport
anticipé à la cté

Mademoiselle DELPORTE Jennifer Patrice Brigitte, née à Bruxelles le 27 janvier 1991 (numéro de registre national :

910127.312-20), célibataire, domiciliée à

Non cohabitants légaux.

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR", dont l'identité est établie sur base de leurs cartes d'identité et numéros de registre national.

Qui déclarent acquérir le bien ci-après décrit chacun pour moitié indivise en pleine propriété.

L'acquéreur, ici présent et acceptant, le bien immeuble dont la désignation suit :

VILLE DE - division - Section de

Une maison d'habitation avec cour et jardin d'un ensemble sis où la maison porte le numéro cadastré suivant titre section numéros et pour une contenance de 4 ares 60 centiares et suivant extrait récent de la matrice cadastrale levé le 12.07.2018 section numéro pour une contenance de 4 ares 60 centiares.

Revenu cadastral non indexé :

Titre succ

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, ledit bien dépendait de la communauté ayant existé entre les époux et pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire, ayant résidé à , en date du 7 mars 1927, acte transcrit.

Monsieur est décédé le 21 janvier 1944 et sa succession, comprenant une moitié en pleine propriété du bien prédécrit, a été recueillie pour moitié en usufruit par son épouse survivante, ladite dame et pour le surplus par leurs cinq enfants savoir

Par acte de cession du notaire, ayant résidé à , en date du 25 mars 1957, acte transcrit, Madame, Madame et Messieurs et ont cédé tous leurs droits indivis dans ledit bien, soit dix-huit vingtièmes en pleine propriété et une moitié en usufruit, à Madame, propriétaire du surplus.

Madame est décédée le 8 novembre 2002 et sa succession a été recueillie, suivant dévolution légale, pour totalité en usufruit par son époux survivant, Monsieur, et pour le surplus, par leurs deux filles, Mesdames, chacune à concurrence d'une moitié indivise en nue-propriété.

Monsieur est décédé le 23 juin 2012 et son usufruit a pris fin.

Madame est décédée le 19 janvier 2013 et sa succession a été recueillie, suivant dévolution légale, pour totalité en usufruit par son époux survivant, Monsieur, et pour

Titre

le surplus, par leurs deux fils, Messieurs . et , vendeurs aux présentes.

Enfin, Monsieur est décédé le 1^{er} octobre 2018 et son usufruit a pris fin.

L'acquéreur devra se contenter des énonciations de propriété qui précèdent et il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un deux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le susmentionnés, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

Dans cet acte, le survivant des acquéreurs pourra se limiter à opter pour l'accroissement en usufruit, sa vie durant, de la part du prémourant dans le bien. Dans cette hypothèse, il y a lieu de remplacer les mots « la pleine propriété » par les mots « l'usufruit » dans toutes les dispositions de la présente clause d'accroissement, et il y a lieu de compléter la première phrase de l'article 6) avec les mots « , et ce en proportion de la valeur de l'usufruit du survivant, calculé conformément à l'article 745sexies § 3 du Code civil au jour du décès du prémourant ».

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont équivalentes.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un

d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Les parties peuvent toutefois, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi elles se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire.

Si les parties devaient se marier, il sera mis fin de plein droit à la présente convention dès qu'un jugement ou arrêt de divorce sera coulé en force de chose jugée.

S'il est mis fin à la présente convention, l'article 815 du Code civil est d'application et chaque partie pourra requérir la sortie d'indivision conformément à l'article 1207 du Code judiciaire.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent savoir que, suite à l'établissement de l'acte sub 1), le survivant devra payer des droits d'enregistrement sur la valeur des droits qui font l'objet de l'accroissement, ce qui mène généralement à une taxation supérieure que les droits de succession éventuellement dûs (sauf, s'il échet, exonération) lorsque le survivant devait hériter lesdits droits dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

Troisième
feuillet

DROIT DE PREFERENCE

Les acquéreurs s'engagent et engagent leurs héritiers et leurs ayants-droit, pour le cas où l'un d'eux déciderait un jour d'aliéner à titre onéreux la quote-part qui lui appartient dans le bien, à donner la préférence à l'autre indivisaire ; c'est-à-dire qu'à prix égal et à des conditions identiques, l'aliénation à titre onéreux devra être faite au profit de l'autre co-indivisaire qui en manifesterait la volonté.

Le cédant notifiera par lettre recommandée, à l'autre co-indivisaire, le prix et les conditions de la vente qu'il se propose de réaliser. Cette notification vaut offre de vente.

Ce co-indivisaire disposera de trente jours ouvrables à dater de la notification visée ci-dessus pour accepter l'offre, par lettre recommandée à la poste, la date de réception de la réponse étant comprise dans le délai de trente jours.

Les dates de la poste feront foi.

A défaut d'avoir accepté l'offre dans le délai prévu, le co-indivisaire concerné sera sensé avoir renoncé au bénéfice de la clause de préférence à titre définitif.

En aucun cas, le cédant ne pourra, suite à l'envoi de sa notification dont question ci-dessus, céder à un tiers à un prix inférieur et/ou à des conditions plus favorables, sans nouvelle notification adressée à son co-indivisaire, lequel pourra à nouveau exercer son droit de préférence dans les conditions ci-dessus énoncées.

DECLARATION D'APPORT ANTICIPE

Les acquéreurs reconnaissent que les Notaires les ont informés des dispositions contenues à l'article 1452, §2 du Code civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'ils soient, suite à cette acquisition, pleins propriétaires indivis exclusifs et par parts égales de ce bien.

Par cette déclaration d'apport anticipé, la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas de mariage

ultérieur entre les acquéreurs, fera partie de leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que le bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

Les dettes à l'égard des tiers, en cours au moment du mariage et qui ont été contractées afin d'acquérir, d'améliorer ou de conserver le bien immeuble, seront à partir de ce moment, à charge du patrimoine commun.

Cet apport est sans incidence sur les éventuelles créances entre les acquéreurs, notamment celles relatives au paiement des dettes et aux frais liés au bien immeuble, intervenus avant le mariage.

Toutes les règles légales relatives au patrimoine commun dont notamment les règles concernant la poursuite des dettes propres et communes, les règles de gestion, les règles de récompense et, le cas échéant, l'attribution préférentielle seront d'application sur le bien immeuble à partir du mariage. Conformément à l'article 1455 du Code civil, le droit de reprise prévu par cette disposition n'est pas d'application, dans le cadre de l'apport anticipé.

Ils déclarent être au courant :

- du fait que cette déclaration d'apport anticipé sera inscrite au Registre Central des contrats de mariage ;
- qu'ils peuvent déroger à la présente déclaration d'apport anticipé dans leurs conventions matrimoniales préalables au mariage.

OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété du bien à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la libre disposition également à partir de ce jour, mais à charge de payer et supporter à l'entière décharge du vendeur, les contributions et taxes de toute nature grevant le dit bien à partir de ce jour.

CONDITIONS GENERALES

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents ou autres vices même cachés (le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

2. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls, 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.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement

conféré aucune servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

3. Le vendeur déclare que le bien est assuré contre les risques de l'incendie et les périls connexes.

L'acquéreur devra toutefois faire son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques.

4. L'acquéreur reprendra, s'il y a lieu, tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs, et en paiera les redevances à partir des prochaines échéances.

URBANISME

Code wallon du Développement Territorial (CoDT(bis))

STATUT ADMINISTRATIF - OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET

INCIDENCES CONTRACTUELLES

1) Notions

Les parties se déclarent informées de ce 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(bis) », 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 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;

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

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente des biens et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (article D.99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet.

b) En matière de cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de

telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le vendeur.

3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

À ce propos, l'acquéreur déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet et qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure des biens et maintenir les caractéristiques des biens vendus (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...);

- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

4) Voie d'accès à l'information

a) Généralité

Le rédacteur de la présente convention rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;

- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à l'acquéreur la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien;

- il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;

- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

b) Application

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu du courrier daté du 29 octobre 2018, de la Ville de Charleroi, lequel stipule ce qui suit :

« 1. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

7. D'après notre base de données, le bien a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) :

- **un permis d'urbanisme refusé le 19/09/2017, et qui a pour objet « Régularisation de la construction de volumes secondaires arrières et d'un garage à l'avant, en mitoyenneté gauche et en recul de la voirie », et dont les références sont :**

(Refusé)

- **Demandeur à l'époque :**

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

8. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité.

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;

17. Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 du CoDT ;

25. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (Z.I.P.) ;

26. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux, ...) ;

27. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

34. Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

Observation : Un dossier relatif à une éventuelle infraction urbanistique avait été ouvert en date du 06/11/2017 sous la référence , celui-ci concernait plus particulièrement « REFUS" : régularisation de la construction de volumes secondaires arrières et d'un garage à l'avant, en mitoyenneté gauche et en recul de la voirie ». Cependant, une demande d'amnistie urbanistique a été introduite ce 5/4/18. Les preuves apportées étant suffisantes (travaux faits vraisemblablement en 1996), le dossier infraction est donc clôturé en date du 15/05/2018. Pour de plus amples renseignements, nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Urbanisme au 071/86 39 53 et/ou 071/ 86 39 78.

Pour rappel :

1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

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

Une copie de ce courrier est remise à l'acquéreur, qui le reconnaît.

c) Contrôle subsidiaire du notaire

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

d) Déclaration du vendeur :

Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, d'un permis d'urbanisme.

Sur interpellation de l'officier instrumentant, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il en a acquis la maîtrise juridique. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété **à l'exception de ce qui suit :**

Il est ici précisé que le bien présente des volumes secondaires arrières et un garage à l'avant en mitoyenneté gauche et en recul de la voirie, érigés entre 1960 et 1970 par les précédents propriétaires, sans permis d'urbanisme.

Le 28 juin 2017, un dossier de régularisation a été déposé auprès du Service d'Urbanisme de la Ville de

Dans un premier temps, le permis d'urbanisme de régularisation a été refusé. Toutefois, conformément au prescrit du Décret du 16 novembre 2017, le Service d'Urbanisme de la Ville de a accepté de réexaminer le dossier et déclaré, par courrier du 15 mai 2018, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, ici textuellement reproduit : « Suite aux différents documents reçus (document graphique, reportage photographique), il appert que les volumes secondaires tels que repris sur le plan ci-joint, sont présumés conformes au sens du Décret du 16 novembre 2017 instaurant une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions ; les volumes secondaires sont donc réguliers ».

INFORMATIONS SPECIALISEES : MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (art. D.IV.99 et 1009)

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1) Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Normes

Les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : bien repris en **ZONE D'HABITAT** au plan de secteur de la Ville de

b) Autorisations en vigueur - Citerne à mazout

- Le bien ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur.

- Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

Citerne à mazout

Les parties se reconnaissent informées du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés. Si lors de ce contrôle ou test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien ne présente pas de réservoir à mazout de 3.000 litres ou plus.

c) Documents d'information

Le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 et/ou 2.

2) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3) Protection du patrimoine - Monuments et sites

Il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

4) Zones à risque

Il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

5) Patrimoine naturel

Il n'est situé ni dans une réserve naturelle 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°.

B. Données techniques - Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage ou unité d'épuration individuelle », [le cas échéant, soumis à déclaration environnementale de classe III] et n'est pas repris en zone d'épuration individuelle au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;

- il 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.

INFORMATION GENERALE

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis (ancien article 85, § 2, du C.W.A.T.U.P.E.), le notaire informe les parties :

1. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.4 et D.IV.1 du CoDTbis (ancien article 84, §§ 1^{er} et 2, du C.W.A.T.U.P.E.) à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

SEVESO

À défaut de délimitation par le Gouvernement Wallon, à ce jour, des périmètres « Seveso » visés par les articles D.II.31, §2, et D.II.57 du CoDTbis (ancien article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.), le vendeur ne peut garantir que les biens ne pourraient pas, dans l'avenir, être repris dans un desdits périmètres susceptibles de conditionner ou d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc.) mais qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Il est enfin rappelé que :

1° l'article D.IV.57 du CoDTbis (ancien article 136 du C.W.A.T.U.P.E.) prévoit que l'exécution des actes et travaux visés aux articles D.IV.4, D.IV.1, D.IV.22, D.IV.42, D.IV.48 à 51 du CoDTbis (anciens articles 84, 89 et 127 du C.W.A.T.U.P.E.) peut être soit interdite soit subordonnée à des conditions particulières lorsque lesdits actes, travaux et permis se rapportent :

- à un établissement « Seveso » visé par la directive 96/82/C.E. ;

- à un projet à réaliser autour d'un établissement « Seveso » dans une zone vulnérable visée aux articles D.II.31, §2, et D.II.57 du CoDTbis (ancien article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.), lorsque le lieu de leur implantation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences ;

- à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs,

- à des biens immobiliers situés dans une réserve naturelle ou un autre périmètre protégé en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un site Natura 2000.

2° l'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDTbis (ancien article 136, alinéa 1, 4°, du C.W.A.T.U.P.E.), ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, peut non seulement conditionner lourdement, voire hypothéquer, la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir, mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; 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 (cf. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique).

ETAT DU SOL

Le vendeur déclare à propos du bien :

> qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, à l'accueil d'une habitation ;

> et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreur libère le vendeur de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (DAS, OWD...). Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le «titulaire» des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

INSTALLATION DE DÉTECTEURS D'INCENDIE

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 3 juin 2004 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie (Moniteur Belge du 19 août 2004), complété par l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements (Moniteur Belge du 10 novembre 2004), prescrivant que tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins :

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;

- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1er, 19° du Code wallon du Logement est supérieure à 80 m².

Le vendeur déclare expressément que le bien **n'est pas** équipé d'un détecteur.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle à ses frais et à l'entière décharge du vendeur, s'interdisant tout recours contre lui de ce chef.

Cette obligation est entrée en vigueur au 1er juillet 2006 pour les logements déjà construits et au 1er juillet 2003 pour les logements à construire.

L'acquéreur déclare avoir été informé antérieurement aux présentes de l'opportunité de vérifier l'existence éventuelle d'un règlement communal relatif à la prévention incendie s'appliquant aux biens vendus (www.prevention-incendie.be).

PANNEAU PUBLICITAIRE

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe

concernant le bien objet du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur le bien.

PERMIS DE LOCATION

L'acquéreur déclare avoir été informé :

- des dispositions de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, complété par l'article 5 de la loi du 13 avril 1997 (Moniteur belge du 21 mai suivant) et par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 (Moniteur belge du 21 août suivant), déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles les biens doivent satisfaire pour leur location.

- des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location (Moniteur belge du 16 septembre 2004).

INSTALLATION - CANALISATION GAZ - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné de l'intérêt qu'il a de consulter lui-même notamment les sites internet suivants :

- « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et conduites (CICC) » (www.klim.cicc.be) quant à l'existence et la localisation de câbles au-dessus, sur ou en sous-sol, de canalisation d'Air Liquide, ...le tout pouvant être constitutif d'une servitude d'utilité publique ;

- la sa Fluxys (www.fluxys.com), gestionnaire de l'infrastructure de la canalisation et du transit de gaz naturel.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné que la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur les biens vendus.

CATASTROPHES NATURELLES - ZONES A RISQUE

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur le contrat d'assurance, à la vue des données reprises sur le portail cartographique de la région wallonne (carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau de certains sous-bassins hydrographiques, (voir :<http://cartopro3.wallonie.be>), le vendeur déclare que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'aléa d'inondation.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

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 - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent avoir été informés par le notaire rédacteur du présent compromis de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un (Moniteur Belge du sept février deux mil un), entré en vigueur le premier mai deux mil un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles et 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 tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un. Le vendeur déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal et que dès lors, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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 du 16 janvier 2017, dressé par ACA asbl, 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 constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur 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'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE BATIMENTS (P.E.B.)

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels

portant le numéro de certificat . se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique , certificateur agréé, le 5 janvier 2017. Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'acheteur reconnaît avoir reçu présentement l'original de celui-ci. (Classe : **G** ; Consommation spécifique d'énergie primaire : **576 kWh/m².an**) .

REGISTRE DES GAGES

Pour autant que de besoin, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

PRIX

Après que le Notaire détenteur de la minute leur ait donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, libellé 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 individuellement par toutes les parties"*, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de , payé présentement en un virement tiré du compte-tiers numéro du Notaire , précité, sur le compte-tiers du Notaire soussigné.

Dont quittance entière et définitive, et faisant double emploi avec toutes celles délivrées pour le même objet.

DISPOSITIONS FISCALES

§1. DEMANDE EN RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement au taux de : , comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, chacun des acquéreurs 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-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

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-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

- des immeubles encore à vendre 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°/ la convention (sous seing privé) de vente date du 21 août 2018 ;

§2. Abattement des droits d'enregistrement (article 46bis)

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte

(si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le(s) notaire(s) soussignés les a(ont) informés des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Disp

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné :

a) de l'article 62 paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la

Valeur ajoutée relatif à l'obligation pour le vendeur de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble s'il a la qualité d'assujetti ou de membre d'une unité T.V.A et

b) de l'article 73 du même Code, relatif aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions dudit Code, le vendeur nous a déclaré :

- ne pas être assujetti à la TVA ;
- ne pas être un ancien assujetti dont le numéro figure encore à la Banque-Carrefour des Entreprises à l'exception de Monsieur préqualifié, lequel déclare avoir été assujetti sous le numéro mais être en cessation d'activités en personne physique depuis le 31.12.2011 ;
- ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée durant les 5 dernières années qui précèdent;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

EC Nous, Notaires soussignés, certifions, au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment les numéros de registre national, que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants sont tels que mentionnés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

ED Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

DROIT D'ECRITURE

Droit de _____ payé sur la déclaration du Notaire _____, soussigné.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent que les Notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner 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.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les que les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DECLARATIONS FINALES

Le vendeur déclare expressément :

- avoir obtenu toutes les autorisations réglementaires nécessaires pour les constructions qui auraient été effectuées par lui, avoir respecté les éventuels permis délivrés et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique relative au bien susdécrit ;

- ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien susdécrit ;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, de préférence, d'aucune option d'achat ni de droit de réméré ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun contrat de location pour un panneau publicitaire,
- que le bien n'est pas traversé par un chemin repris à l'Atlas des chemins vicinaux,
- que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Les acquéreurs déclarent expressément :

- que les notaires instrumentant ont également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, suite à quoi l'acquéreur a déclaré que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

Chaque comparant déclare:

- que son état civil et qualités sont conformes à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes conformément à la loi du 5 juillet 1998 et s'engage à ne pas introduire une telle procédure dans le délai de deux mois à compter des présentes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur,
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte sous réserve de ce qui est éventuellement dit ci-avant ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration provisoire de ses biens.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'Etude, date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte en date du 21 novembre 2018 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaires.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME