

150.000,00

VENTE

43-T-20/12/2016-15616

L'an deux mille seize

Le quinze décembre

Devant nous, _____, Notaire à Châtelineau et

_____, Notaire à Jumet, le premier nommé tenant minute

ONT COMPARU:

VENDEUR-----

VENDEUR-----

ACQUEREUR-----

Ci-après dénommées invariablement: "**LA PARTIE VENDERESSE**",
et

avec acc en pp au
surv ou usft si enf

ACQUEREUR-----

avec acc en pp au
surv ou usft si enf

Ci-après dénommés invariablement: "**LA PARTIE ACQUEREUSE**".

La partie venderesse nous a déclaré avoir vendu à la partie acquéreuse, qui déclare avoir accepté avec la clause d'accroissement ci-après, le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaire ainsi que de toutes inscriptions généralement quelconques.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Les acquéreurs ont convenu ce qui suit, concernant l'immeuble prédécrit :

1) Au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble prédécrit à défaut de descendant du prémourant et, en usufruit en présence de descendant du prémourant. Cette convention est faite entre les 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. Chaque partie 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, la pleine propriété ou l'usufruit des droits de cette autre partie. Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire dans les quatre mois du décès du prémourant et ce, à peine de forclusion.

Si ce droit est exercé, le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les montants non échus du capital et des intérêts en cas d'accroissement en pleine propriété, et des intérêts en cas d'accroissement en usufruit, de tout emprunt hypothécaire qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation des biens présentement acquis, sous déduction, le cas échéant, de la partie de l'emprunt qui sera remboursée par une assurance solde restant dû, et ce quel que soit le montant du capital assuré.

2) Cette convention est faite pour une première période de trois ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période de trois ans, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de trois ans, faute pour l'un des acquéreurs 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 la nouvelle période de trois ans, et ainsi de suite à l'expiration de chaque triennat.

3) En vue de garantir à son coacquéreur 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 ci-dessus sub 2).

4) Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux.

5) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.

6) Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des 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 DOUZE VIRGULE CINQUANTE pour cent, 12,5%) à calculer sur l'usufruit en cas d'accroissement portant sur l'usufruit, ou sur la valeur vénale en pleine propriété en cas d'accroissement en pleine propriété, au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-avant décrit.

PACTE DE PREFERENCE

Les co-indivisaires 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 sa part indivise dans le dit 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'elle 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.

Désignation du bien

Ville de Châtelet-4^{ème} div- Bouffioulx

Rc : 966€

Une maison d'habitation style villa avec toutes dépendances, jardin et garage sis cadastrée selon matrice récente section C numéro 0090N3P0000 pour une contenance totale de six ares vingt centiares, tenant à la dite rue et à divers.

Rappel de plan

Tel que le terrain assiette des constructions figure en un plan dressé par le géomètre Dagobert Lefevre, à Châtelet, en date du 8 octobre 1958

Lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu le 28 octobre 1958, par le notaire Georges BINARD à Châtelet.

Origine de propriété

Précédemment, ce bien appartenait à Mr Gilbert Yvon Olivier LAMBOT et son épouse Mme Ida Anna DE LORENZI, les constructions pour les avoir fait ériger et le terrain pour l'avoir acquis de Mr Germain Victor BAUDOUX de Bouffioulx aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Binard à Châtelet en date du 28 octobre 1958

Les époux Gilbert LAMBOT – Ida DE LORENZI sont décédés respectivement le 1^{er} novembre 2011 et le 11 avril 2015, laissant pour seules et uniques héritières leurs deux filles LAMBOT Viviane et Muriel, toutes deux comparantes.

titre

Conditions générales

En cas de discordance entre les clauses, charges et conditions de toute convention éventuellement intervenue entre les parties pour le même objet et celles formulées dans le présent acte, les comparants déclarent que ces dernières doivent prévaloir.

1/ Propriété – Occupation - Jouissance

La partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance du dit bien à compter de ce jour et ce, par l'occupation effective.

2/ Frais - Droits - Honoraires

La partie acquéreuse supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

3/ Impôts

A partir de ce jour, la partie acquéreuse supportera tous les impôts, taxes, contributions mis ou à mettre sur le bien vendu aux présentes, en ce compris les éventuelles taxes de constructions de voiries, trottoirs ou autres équipement exécutés par les pouvoirs publics dont le coût est récupérable à charge des riverains.

La partie acquéreuse paie présentement, à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année en cours une somme forfaitaire de 43,20 euros, dont quittance sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

4/ Assurances

La partie venderesse déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré, sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant au moins jusqu'au lendemain de la date des présentes.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article

57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux relatif à la résiliation des contrats d'assurances en cas de cession d'immeuble.

La partie acquéreuse fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet à compter de ce jour.

5/ Contenances – Indications cadastrales

Les contenances ci-dessus énoncées ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement.

Toutes différences entre les contenances indiquées et les contenances réelles qui pourraient être révélées par tout mesurage ultérieur, fussent elles même supérieures à un/vingtième feront profit ou perte à la partie acquéreuse, sans bonification ni indemnité.

6/ Eau – Electricité

Ne sont pas compris dans la présente vente, les conduites, canalisations ou appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, de la télédistribution et de l'électricité qui se trouveraient dans le bien vendu ou sur celui-ci et dont la propriété serait justifiée dans le chef d'administrations publiques, de sociétés concessionnaires ou de tiers.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le Règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les parties sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les parties seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

7/ Etat du bien – Servitudes

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait au moment du compromis, bien connu de la partie acquéreuse qui déclare l'avoir visité et examiné, sans que cette dernière puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vice de construction, apparent ou non apparent, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, mitoyenneté ou non mitoyenneté avec des propriétés voisines des murs, clôtures, haies, fossés séparatifs et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont le bien pourrait être avantagé ou grevé sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, et avec les droits et actions qui appartiennent à la partie venderesse à raison des dommages qui pourraient y être causés par des travaux houillers.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché et qu'elle n'a pas renoncé ou connaissance que les précédents propriétaires aient renoncé à l'indemnisation pour dégâts houillers.

En ce qui concerne les servitudes éventuelles, la partie venderesse déclare qu'elle n'en a pas conférées, qu'à sa connaissance il n'en existe pas et que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après.

Urbanisme

La partie venderesse déclare, ainsi qu'il résulte notamment des informations

notariales délivrées par la ville de Châtelet le 11 juillet 2016 que :

a) le bien objet des présentes est repris :

-dans l'aire de bâtisses semi-agglomérées (4) sur 27m et dans l'aire de bâtisses agglomérées (3) pour le solde au RCU;

-en zone d'habitat au Pian de secteur de Charleroi;

-en zone d'habitat de densité moyenne à faible sur 43m et en zone d'habitat de forte densité pour le solde au Schéma de structure;

- à front d'une voirie totalement équipée : non

- en infraction urbanistique : non

Remarque complémentaire : à notre connaissance, il n'y a actuellement pas d'infraction.

Code wallon du logement

Pour autant que de besoin, la partie acquéreuse déclare et reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré 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 13 bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

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

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

- 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 ;

- ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (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 de détecteurs d'incendie à dater du premier juillet deux mille six.

La partie venderesse déclare que le bien est équipé de tels détecteurs sans aucune garantie de conformité.

Citernes à mazout

La partie venderesse déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas.

La partie venderesse déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

Assainissement du sol en région wallonne

En application du Décret wallon du cinq décembre deux mille huit relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, la partie venderesse 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 effectué 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 éventuelle.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse 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.

Installations électriques

La partie venderesse 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 14 mars 2016 dressé par B.T.V., 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.

La partie acquéreuse est tenue de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

La partie acquéreuse conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général sur les Installations électriques, 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.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains de la partie venderesse.

Certificat de performance énergétique en Région wallonne

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Eloy Epiphane à Gosselies daté du 2 juin 2015 mentionnant le code unique 201506022011741

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

Décret « SEVESO »

Le Notaire instrumentant rappelle que suivant l'article 136 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, l'existence d'un périmètre de surimpression, ou éventuellement la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux 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 précité s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un de ces périmètres adoptés en application de l'article 136 bis dudit Code et plus généralement repris dans un des périmètres visés à l'article 136 dudit Code.

Inondation – Zone à risques

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'arrêté royal du vingt-cinq février deux mille six déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles et 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.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

La partie acquéreuse déclare se contenter de cette déclaration et reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'elle a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet de la Région Wallonne suivant : <http://geoportail.wallonie.be>.

Servitude légale FLUXYS

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce, dès la phase de conception.

La partie venderesse déclare que le bien prédécrit n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation.

La partie acquéreuse déclare se contenter de cette déclaration et reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'elle a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be>.

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées du contenu de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un et des modifications ultérieures ainsi que de son champ d'application.

Après avoir été interrogé par le Notaire quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse a déclaré qu'elle n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Prix

Après que le Notaire instrumentant leur ait donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que **la vente est consentie et acceptée moyennant le prix de** que la partie venderesse reconnaît avoir reçu à l'instant, par virement du compte bancaire de l'étude du notaire instrumentant, dont quittance entière et définitive sous réserve de provisionnement de ce compte, ledit compte de l'étude ayant été crédité préalablement par un virement du compte bancaire numéro BE74 1262 0642 9107.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Déclaration pour le fisc

La partie acquéreuse déclare avoir reçu du notaire soussigné commentaire des articles 44 et 44bis du Code des droits d'enregistrement.

Chacun des acquéreurs individuellement s'il y en a plusieurs, personne morale ou personne physique, déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins 33% en pleine propriété ou en usufruit sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis alinéa 4 du C. Enr – Région wallonne

Dès lors, les acquéreurs sollicitent la perception à 12,5 %

Informations fiscales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions relatives à :

- la restitution des droits d'enregistrement pour revente dans les deux ans ;
- la taxation des plus-values lors de la revente dans les cinq ans d'un immeuble bâti ou non bâti et dans les huit ans d'un terrain à bâtir ;
- à la possibilité d'obtenir la réduction du précompte immobilier, notamment pour enfants à charge à partir du second enfant.

Taxe sur la valeur ajoutée

Après que le Notaire ait donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, la partie venderesse a déclaré ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de Mme Muriel LAMBOT assujettie sous le numéro 0850.721.375

Déclarations diverses des parties

La partie acquéreuse déclare :

- en application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ;
- avoir pris elle-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

La partie venderesse déclare :

- ne pas être redevable de somme en vertu d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ;

dispense

- ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale octroyée en vertu du Chapitre II, titre II, du Code wallon du Logement relativement au bien présentement vendu (*primes à la réhabilitation, l'achat, la construction, la restructuration, pour les logements conventionnés*) et ce dans les cinq années précédant la date de l'acte.

ED

Election de domicile

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

EC

Identification des parties

Le Notaire certifie l'état civil des comparants, au vu des pièces officielles requises par la loi, et déclare que leur identité lui est bien connue.

Le numéro national des parties est ci-dessus mentionné avec leur accord exprès.

Dettes

Les parties certifient ne pas avoir requis le règlement collectif des dettes et ne pas avoir l'intention d'y recourir.

Existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés

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.

Droit d'écriture

Droit de 50,00 euros payé sur déclaration du Notaire soussigné.

DONT ACTE,

Fait et passé à Châtelineau, en l'Etude,

Conformément au projet dont les parties ont pris connaissance depuis plus de cinq jours ouvrables, délai qu'elles ont jugé suffisant,

Et après en avoir donné lecture partielle et l'avoir commenté, les parties ont signé avec nous, Notaires

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME