

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS.****IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

Le vendeur vend aux conditions spécifiées ci-après à l'acheteur qui accepte, pour lui ou pour son command, les immeubles suivants :

**COMMUNE DE MANAGE - EX BOIS D'HAINÉ**

**SUB I/ :** Une parcelle de terrain sise à front de la \_\_\_\_\_, anciennement dénommée \_\_\_\_\_ où elle présente un développement en façade de neuf mètres cinquante-cinq centimètres, ayant été cadastrée section A partie du numéro 197/C/5, et contenant selon mesurage ci-après relaté deux ares quatre vingt-six centiares dix décimètres carrés.

**SUB II/ :** Une parcelle de terrain sise à front de la \_\_\_\_\_ anciennement dénommée \_\_\_\_\_ où elle présente un développement en façade de douze mètres quarante-six centimètres, ayant été cadastrée section A partie du numéro 197/C/5, et contenant selon mesurage ci-après relaté trois ares septante centiares nonante-trois décimètres carrés.

**Plans**

Tels que cette la parcelle reprise sous SUB I/ est reprise et figurée sous lot deux (2) et la parcelle reprise sous SUB II/ est reprise et figurée sous lot un (1), en un plan dressé par les géomètres-experts immobiliers PETIT et LECLERCQ, à Le Roculx, en date du treize novembre mil neuf cent septante-huit, lequel plan est resté annexé à un acte de vente reçu par le notaire José Louvian, ayant résidé à La Louvière, en date du vingt-six février mil neuf cent septante-neuf.

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de ce plan pour en avoir reçu une copie.

Origine de propriété

5.

## CONDITIONS SPÉCIALES.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'acte reçu par le notaire José Louviau, prénommé, en date du vingt-six février mil neuf cent septante-neuf, et dont question ci-avant, il est stipulé textuellement ce qui suit :

*"Le lotissement dont font partie les deux parcelles présentement vendues a été approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Manage, le sept septembre mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 10.051/37L.*

*L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des prescriptions urbanistiques propres au lotissement dont les terrains vendus font partie et s'engage formellement à les respecter.*

*A ce sujet, le notaire soussigné a donné connaissance aux parties, qui le reconnaissent, de l'acte de division et de lotissement dressé par acte de son ministère en date de ce jour, ainsi que des documents y annexés. Une copie en a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît.*

*L'acquéreur s'engage tant pour lui-même que pour ses héritiers et ayants-droit :*

*a) à respecter fidèlement toutes les clauses et conditions des présentes.*

*b) en cas de revente, à insérer dans l'acte toutes les clauses et conditions des présentes et à imposer ces clauses et conditions aux acquéreurs suivants".*

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance des conditions ci-avant stipulées; il reconnaît avoir reçu antérieurement à ce jour une copie de l'acte de division et de lotissement dont question ci-avant.

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE.

1) Les biens sont vendus sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions ou transcriptions, en ce sens que ces charges si elles existent, seront apurées au moyen du prix de la vente, à due concurrence, par les soins du notaire instrumentant et au nom de l'acheteur.

2) L'acheteur sera propriétaire des biens vendus à partir du jour de l'acte notarié de vente ou du jugement en tenant lieu et il en aura la jouissance à partir du même jour par la perception des loyers ou des fermages, si les biens sont loués, ou par l'occupation réelle si les biens sont libres d'occupation. A cet égard, la partie venderesse déclare que les

biens sont libres de toute occupation.

3) L'acheteur prendra les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes.

Toutefois, la présente clause ne pourra donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit ou 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 d'autres que celles qui seraient reprises éventuellement ci-avant sous le titre "4) Servitudes".

Le vendeur garantit qu'il n'effectuera aux biens, ni tolérera d'un tiers aucun changement qui modifierait les biens vendus.

4) Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement aux biens vendus font partie de la vente.

5) L'acheteur déclare parfaitement connaître les biens vendus et en avoir personnellement relevé les limites ou les bornes.

6) L'acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-avant fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de constructions apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse 1/20e, devant faire le profit ou la perte de l'acheteur sans recours contre le vendeur.

7) L'acheteur supportera les impôts, les taxes et les contributions de toute nature auxquels les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis à dater de son entrée en jouissance.

8) Assurance incendie : s'agissant d'un immeuble non bâti, cet article n'est pas d'application.

Assurance en cas de décès accidentel des acquéreurs : " L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, de l'assurance accidents souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C. suivant une police souscrite par le notaire et dont les caractéristiques sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;

- risque garanti : le décès accidentel;

- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;

- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;

- limitation générale : cinq millions de francs par événement donnant lieu à la garantie, quelque soit le nombre de compromis;

- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.

Toutefois, si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès".

9) Les compteurs et toutes canalisations généralement quelconques que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés et ne font pas partie de la vente.

10) Urbanisme : La partie acquéreuse fera son affaire personnelle des prescriptions de l'urbanisme et s'enquerra personnellement de ses obligations à ce sujet : A l'exception du lotissement dont il est question ci-avant, le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et, le cas échéant, à l'article 84 § 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, à l'article 84 § 1er du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il résulte notamment de ces articles:

Les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la

conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

11) Pour toutes les obligations qui précèdent, le vendeur et l'acheteur déclarent s'obliger et obliger les héritiers et ayants cause solidairement et indivisiblement.

12) Pour le cas où, pour un motif quelconque, une partie ne réaliserait pas, par sa faute, l'acte authentique dans le délai de quatre mois qui suit les présentes, et ce après une mise en demeure adressée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, resté sans suite pendant 15 jours, l'autre partie pourra :

- soit considérer que la présente convention de vente est résiliée de plein droit; dans ce cas:

1° si c'est le vendeur qui reste en défaut de remplir ses obligations, celui-ci paiera à titre de dommages et intérêts à l'acheteur, outre la restitution de l'acompte, une somme équivalente au dit acompte versé.

2° si c'est l'acheteur qui reste en défaut de remplir ses obligations, l'acompte versé resterait acquis comme de droit au vendeur.

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.

La partie qui empêchera la réalisation de l'acte authentique constatant la vente supportera en outre s'il y a lieu les droits d'enregistrement de la présente convention, les frais judiciaires et extra-judiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les honoraires et les frais qui seraient dus au notaire ainsi que tous les dommages et intérêts.

Ainsi fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, chacune des parties reconnaissant avoir reçu un exemplaire des présentes, à

Le vendeur,

L'acheteur,