

23847  
Le 15.12.2014  
Vente

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €)  
Payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

Dos. J.L.- 1400552  
L'an deux mille quatorze.  
Le quinze décembre

Premier  
feuillet

Ont comparu :

Ci-après dénommé "le vendeur"

D'autre part:



Ci-après dénommés "l'acquéreur"

Lesquels comparants nous ont requis de dresser en la forme authentique la

convention suivante directement intervenue entre eux :

### VENTE

Le comparant d'une part déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires ainsi que de toutes inscriptions généralement quelconques, aux comparants de seconde part, ici présents et qui déclarent expressément accepter, le bien désigné ci-dessous, chacun à concurrence d'une moitié en pleine propriété :

### Rappel de plan

Le plan de délimitation a été déposé auprès du service plan de la direction régionale de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du Hainaut sous la référence 52038-10100, non modifié à ce jour.

Les parties demandent la transcription dudit plan par application de l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

### Clause d'accroissement en usufruit optionnelle

Les acquéreurs déclarent acquérir le bien ci-avant décrit chacun pour une moitié indivise.

En outre, les acquéreurs conviennent expressément ce qui suit, concernant l'immeuble prédécrit :

1. Au décès du prémourant d'eux, le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part 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 acquéreur acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'il confère à l'autre, si celui-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, s'il est lui-même survivant, l'usufruit des droits de l'autre acquéreur.

**La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant Notaire dans les quatre mois du décès de la partie prémourante et ce à peine de forclusion.**

2. Cette convention est faite pour une première période de un an prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de un an, cette convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de un an, de par la volonté présumée des acquéreurs de voir subsister cet accroissement, faute par l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même le cas échéant à l'issue de la nouvelle période de un an et ainsi de suite à l'expiration de chaque période annuelle.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourra le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

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

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

5. Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.

6. Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien présentement acquis ou de constructions sur le dit bien et qui n'auraient pas été remboursés par une assurance-vie

7. Les acquéreurs s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous les numéros 2 et 3.

8. 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, s'il opte pour l'accroissement de sa part par l'usufruit de la part du prémourant, déposer, dans les quatre mois de la levée de l'option, une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à

Deuxième  
feuillet

FN

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

9. A titre particulier, les parties conviennent que toutes les réparations en ce compris les grosses réparations à apporter à l'immeuble seront à la charge exclusive de l'usufruitier.

#### Origine de propriété

### **Conditions générales de vente**

#### Occupation - Propriété - Jouissance

Les vendeurs déclarent que le bien ci-dessus décrit est libre d'occupation.

Les acquéreurs en auront la propriété et la jouissance par la libre disposition à partir de ce jour.

#### Etat du bien - Servitudes

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement et bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et examiné sans que ce dernier puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé soit pour mauvais état, soit pour vice apparent ou non apparent, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous sol et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont le bien pourrait être avantagé ou grevé sauf à l'acquéreur 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 du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude à l'exception de celles-ci-après reprises

L'acquéreur sera subrogé dans les droits du vendeur (mitoyennetés, garantie décennale etc..).

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 à l'exception

- 1) de celles mentionnées au plan de division prévauté dressé par le géomètre ainsi qu'il suit :

« 1° A partir de la chambre de visite n° 81 il y a une servitude d'écoulement d'eau vers l'égout public sur la parcelle de droite.

2° A partir du point 8, coin du bâtiment en construction, il y a 5 gaines pour le passage de câbles et conduites d'eau gaz, téléphone, électricité et télédistribution vers la route.

3° Les fenêtres reprises au croquis constituent une servitude de vue oblique sur le reste de la parcelle »

« conditions particulières : il y a trois fenêtres de +/- 70cm/100cm qui donnent sur le reste de la propriété qui constitue une servitude de vue. Avec la finition du bâtiment il y aura des servitudes à créer sur le plan définitif. »

Les parties confirment que le plan prévauté constitue le plan définitif.

- 2) La division de la propriété appartenant aux vendeurs peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les deux fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Le présent acte opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès ce jour ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties. Il en sera notamment ainsi en ce qui concerne les vues qui pourraient exister à charge et au profit des biens non repris aux présentes et appartenant ou ayant appartenu au vendeur et au profit ou à charge des biens objet des présentes, ainsi que des canalisations d'égouts qui desserviraient des biens appartenant ou ayant appartenu audit vendeur, ou des biens vendus aux présentes. Ces servitudes subsisteront à charge ou au profit des biens vendus aux présentes et seront régies par les dispositions du Code civil en la matière.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui pour autant qu'elles soient toujours d'application.

Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à ses acquéreurs éventuels ou ayants-droits à tous titres.

Contenance

Troisième  
feuille

F M

*[Handwritten signatures and initials]*



4° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

5° Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré le 1<sup>er</sup> janvier 2007 : à Monsieur en date du 11.07.2012 Réf. 014/2012/L (copie en annexe). Ce permis a été délivré pour la construction d'une habitation et d'un immeuble de 6 appartements ;

6° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

Les parties reconnaissent avoir reçu antérieurement à ce jour une copie dudit courrier et déchargent expressément le Notaire instrumentant de toute explication et responsabilité à ce sujet.

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives au bien vendu.

#### Division

Les parties déclarent que le bien ci-dessus provient de la division d'un bien plus grand sans que cette division ait fait l'objet d'un permis d'urbanisation.

Le notaire instrumentant a communiqué le 4 novembre 2014 au Collège intéressé et au fonctionnaire délégué de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots telle qu'elle est mentionnée dans les présentes, à savoir :

*« Nature de l'acte à intervenir : Vente*

*Destination du lot restant la propriété du vendeur : Terrain*

*Destination du lot objet de l'acte : Construction d'une maison d'habitation»*

Cette communication a fait l'objet de la part du collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Fontaine l'Evêque en séance du 12 novembre 2014 des observations suivantes : « Décide de n'emettre aucune remarque sur la division du bien. »

Le fonctionnaire délégué de l'urbanisme et de l'Aménagement du Territoire n'a pas répondu dans le délai légal.

#### II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

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.

#### Etat des sols

**A.** Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte,

transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du CWATUPE relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M. B. 24/04/2007)];

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;
- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;
- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation;

**B.** Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - 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, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, 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 cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou

encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

#### Zone inondable

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>. Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

#### Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne comprend pas de citerne à mazout.

#### Contrôle des installations électriques

Le bien est vendu à l'état de gros œuvre. Ces certificats ne sont pas obligatoires dans le cadre de la présente vente.

L'acquéreur déclare savoir que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service que postérieurement à l'établissement d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

#### Certificat de performance énergétique

Les parties déclarent avoir connaissance de l'article 237/18 § 1<sup>er</sup> du CWATUPE.

Le vendeur déclare que le bien vendu est actuellement un gros œuvre fermé. L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, du chef des obligations existantes en matière de P.E.B., notamment quant aux notifications à exécuter (déclarations P.E.B. initiale ou finale). Il en fera son affaire personnelle, sans préjudice des recours à faire valoir contre le vendeur défaillant.

A cette fin, le vendeur transmettra à l'acquéreur dans 8 jours des présentes le rapport signé par le maître d'ouvrage et le responsable P.E.B. (Monsieur \_\_\_\_\_ et l'acquéreur, comprenant un descriptif de toutes les mesures qui ont été mises en œuvre ou qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences P.E.B. ;

En conséquence, pour autant que ces déclarations soient conformes, le vendeur est déchargé de l'ensemble des obligations nées en vertu du décret P.E.B.

#### Code wallon du logement – permis de location



L'acquéreur déclare que le notaire instrumentant 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 certaines catégories de logements, 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 cours à dater du premier juillet deux mille trois.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé desdits détecteurs. L'acquéreur en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

#### Dossier d'intervention ultérieure (Arrêté Royal du 25 janvier 2001)

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien objet des présentes, le vendeur a répondu positivement et a confirmé que l'article 48 de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles est applicable au transfert qui est constaté par le présent acte, le vendeur ayant effectué des travaux qui entrent dans le Champ d'application dudit Arrêté Royal, depuis mai deux mille un.

A ce titre, il remet présentement à l'acquéreur les factures en sa possession et s'engage à remettre à l'acquéreur un dossier d'intervention ultérieure complet dans les huit jours à compter des présentes.

#### Aide régionale

Interpellé par le Notaire à ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon du Logement et relative au bien prédécrit.

#### Prix – dispense d'inscription d'office

##### Prix et quittance

Le Notaire instrumentant donne aux parties lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement stipulant que: "*En cas de dissimulation au sujet de prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est du individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est du indivisiblement par toutes les parties*".

### Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est dispensé prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de transcription des présentes.

### Déclarations diverses

#### 1. Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux comparants du texte des articles 62 paragraphe 2 et 73 et suivants du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Interrogé par le Notaire à ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il ne l'a pas été dans les cinq ans des présentes.

#### 2. Déclaration pour le fisc

(a) Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a fourni toutes les informations et renseignements concernant les conditions d'une restitution partielle des droits d'enregistrement en cas de revente d'un bien immobilier dans les délais fixés à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir postuler la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

(b) En application de l'article 184 *bis* du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent 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.

(c) Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus values sur immeubles.

#### 3. Déclarations finales

Chaque comparant déclare individuellement :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant.
- qu'il n'est pas dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens (administration provisoire, conseil judiciaire, réorganisation judiciaire, faillite non clôturée).
- qu'il n'a pas introduit de requête en règlement collectif de dettes.

#### 5. Réduction des droits d'enregistrement par restitution

En vue de bénéficier de la réduction prévue par l'article 57 du code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare :

1. Que l'immeuble acheté aux termes de cet acte doit servir d'emplacement à une habitation.

2. Qu'elle et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas 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 présentement, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53*bis*, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2° ;

3. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4.

4. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

5. La convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le neuf octobre deux mil quatorze.

6 - Qu'elle se réserve dès lors le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus du droit réduit, sur présentation d'un extrait de matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral et du relevé du coût de construction de l'immeuble et d'une estimation de sa valeur vénale, au sens de l'article 46 du Code des droits d'enregistrement, telle qu'évaluée à la date d'acquisition du terrain.

#### Dispositions finales

##### Election de domicile

Aux fins des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

##### Certificat d'identité

Le notaire instrumentant, sur le vu des pièces requises par la loi, certifie être conformes à ces pièces, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties et leur numéro de registre national repris de leur accord exprès au vu de leur carte d'identité.

##### Consentement et approbation finale et globale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte

POUR EXPEDITION CONFORME

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Anne Sophie Demoulin', written in a cursive style with a long horizontal flourish at the bottom.