

V E N T E

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

Le vingt juillet.

- ONT COMPARU -

Dénomés dans le présent acte " **L e v e n d e u r** ".

DE SECONDE PART :

Dénomés dans le présent acte « **L ' a c q u é r e u r** ».

Les parties comparantes, qui déclarent avoir reçu le projet du présent acte au moins cinq jours avant les présentes et autorisent expressément le Notaire instrumentant à reprendre au présent acte leur numéro de registre national, reconnaissent avoir eu connaissance de l'article 9 § 1 de la loi organique du notariat qui stipule ce qui suit:

*" Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié."*

Ensuite, elles nous ont requis d'acter en la forme authentique les conventions suivantes directement intervenues entre elles:

## VENTE

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit à l'acquéreur ici présent et acceptant et déclarant faire cette acquisition chacun à concurrence d'une moitié, suivant les modalités prévues dans la convention entre co-acquéreurs, prévue ci-après, le bien suivant :

### VILLE DE LA LOUVIERE- onzième division - HOUDENG-AIMERIES

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise  
, cadastrée selon titre numéro ..... et selon extrait récent de la matrice cadastrale  
pour une contenance de un are trente centiares.

Revenu cadastral non-indexé : six cent cinquante-six euros (656,00 €).

Outre les immeubles par incorporation, sont compris dans la vente les objets mobiliers suivants : dans la cuisine, meubles, bac évier, taques vitro, four, four à micro-ondes, frigo, lave-vaisselle.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition des présentes.

### CLAUSE D'ACCROISSEMENT AVEC OPTION EN PLEINE PROPRIETE/USUFRUIT

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

Les soussignés conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété ou l'usufruit 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 de la prémourante, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après.

Dès lors, chacun des soussignés cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété ou l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété/l'usufruit 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 propriétaires 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 de la prémourante. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des propriétaires sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

- 2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.
- 3) Cette convention est conclue entre les soussignés 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'une des soussignées ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'une d'elles 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.

Finally, les parties peuvent, 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, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil.

- 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 soussignés 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 propriétaire d'être protégé pour le cas où elle serait la survivante.
- 6) Il est stipulé que le survivant des soussignés 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, et ce en proportion de la valeur de l'usufruit, compte tenu des tables de mortalité les plus récentes au moment du décès du prémourant. 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 soussignés 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 soussignés 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.
- 8) Les soussignés déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété ou de l'usufruit des droits indivis du prémourant 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 soussignés, afin de pouvoir conclure une convention valable entre elle, c'est-à-dire indépendamment du fait que la survivante 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.

### **DROIT DE PREFERENCE.**

Il est expressément convenu entre les acquéreurs aux présentes qu'en cas de cession de sa part ou partie de sa part par l'un d'eux, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, la préférence serait offerte au co-indivisaire.

Dans l'éventualité où un des copropriétaires désire céder sa part à titre onéreux, l'autre disposera d'un droit de préférence, à prix égal. Les conditions de la cession seront portées à la connaissance du copropriétaire par lettre recommandée à la poste. Ce dernier aura un délai de quinze jours, à dater de la réception de la lettre pour prendre une décision. Celle-ci devra être communiquée au cédant par lettre recommandée endéans ledit délai de quinze jours.

La présente stipulation n'est toutefois pas applicable en cas de mise en vente publique de l'immeuble.

### **CHARGES ET CONDITIONS :**

La présente vente a lieu aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, à savoir :

#### **1. Etat du bien - Garanties :**

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état au moment de la réalisation de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

#### **Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé

à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

## 2. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à savoir l'acte du Notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire le trente et un mai deux mille six. Ledit acte stipule littéralement ce qui suit :

### « Conditions spéciales

L'acte reçu par le notaire

dix-sept avril mil neuf cent quatre-

vingt-quatre, dont question ci-avant, stipule ce qui suit littéralement reproduit :

Conditions spéciales-plan

Le terrain sur lequel est bâtie la maison objet des présentes figure sous lot 12 au plan dressé par le géomètre

, le quinze avril mil neuf cent quarante-neuf, resté annexé

à un acte reçu par le Notaire

à Houdeng-Goegnies, le vingt-quatre mai mil neuf cent

quarante-neuf.

L'acte préventé reçu par le Notaire

le premier septembre mil neuf

cent quarante-neuf contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites :

1. Les acquéreurs sont tenus de se conformer aux servitudes imposées ou à imposer par l'urbanisation de la cité qui est et sera érigée sur les terrains figurés au plan préventé ; l'aspect extérieur de cette cité ne pourra être modifié.

2. Les clôtures en brique, béton ou assimilée de plus d'un mètre dix centimètres seront interdites en tant qu'elles excèdent cette hauteur.

3. Les haies devront être taillées à une hauteur d'un mètre vingt centimètres maximum.

4. Le mur se trouvant le long de la limite des lots numéros 10, 12 et 14 et séparant ces lots de la propriété de Madame fait partie de la présente vente et il sera érigé par les soins de la venderesse et aux frais de cette dernière à une hauteur maximum de un mètre cinquante centimètres.

5. il est créé au profit de toute la parcelle de terrains sises Houdeng-Aimeries, appartenant ou ayants appartenu à la société et acquise par elle suivant l'acte préventé du premier décembre mil neuf cent quarante-huit, une servitude d'interdiction de bâtir à charge des lots vendus respectivement à Madame

et 14 du plan sur une bande de terrain en façade, ayant à front de la rue nouvelle, une profondeur de un mètre, de telle manière que les constructions à ériger soient élevées suivant l'alignement indiqué au plan. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

## 3. Propriété - Jouissance :

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

Il en aura la jouissance également à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

#### **4. Impôts - Taxes :**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paie présentement sa quote-part forfaitaire dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit la somme de \_\_\_\_\_ ). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter.

#### **5. Assurances :**

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

#### **6. Objets appartenant à des tiers :**

Les conduites et compteurs d'eau, de gaz et d'électricité dont la propriété serait établie dans le chef de tiers ne sont pas compris dans la présente vente mais resteront la propriété des compagnies intéressées.

#### **7. Frais :**

L'acquéreur paiera et supportera tous les droits, frais et honoraires des présentes, et ceux auxquels les présentes donneront ouverture.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **Informations**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1er et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie « CWATUPE », 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.

#### **Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

### **Situation existante.**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier à l'exception des infractions relative à l'annexe arrière et au parement en brique.

En ce qui concerne les infractions urbanistiques grevant le bien, savoir la construction de l'annexe arrière sans permis d'urbanisme et l'absence de parement, les parties ont convenu expressément ce qui suit par convention du vingt-neuf mars deux mille seize :

*« Les vendeurs s'engagent à procéder à la régularisation de l'annexe ainsi qu'au paiement de tous les frais inhérents à cette régularisation. Les acquéreurs prendront à leur charge la pose d'un parement en brique similaire à l'existant, non nuancée selon les critères qu'impose l'urbanisme de la Ville de La Louvière et dans les règles de l'art. ».*

La Ville de La Louvière a confirmé que la demande de permis de régularisation avait été déposée le neuf mai deux mille seize.

Il est en outre précisé qu'une somme de cinq mille euros (5.000,00 €) sera déduite du prix de vente pour être rubriquée en l'étude jusqu'à l'obtention dudit permis ; cette somme sera intégralement acquise au vendeur, sous déduction du coût des travaux nécessaires à la réalisation des travaux éventuellement nécessaire en suite de la délivrance du permis. Il est cependant convenu que la somme « constitue un maximum qui restera intégralement acquis à l'acquéreur à titre forfaitaire si lesdits travaux devaient dépasser cette somme.

En outre, en sa séance du Collège Communal du quatre juillet deux mille seize, la Ville de La Louvière a décidé *« de ne pas poursuivre l'infraction et de délivrer le permis d'urbanisme de régularisation d'une annexe et de pose d'un parement, à l'arrière d'une maison de ville mitoyenne à M. et Mme . pour le bien sis*

*-Bien cadastré 11<sup>eme</sup> Division -*

*condition de :*

- placer comme revêtement de façade des briquettes de ton rouge foncé ou brun, uniforme et non nuancé ;*
- soumettre la fiche technique du matériau sélectionné au Service Urbanisme pour contrôle avant mise en œuvre. »*

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'extrait du procès-verbal de la séance du Collège Echevinal daté du quinze juillet deux mille seize.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'en absence d'un permis de bâtir ou d'une attestation urbanistique laissant prévoir qu'un tel permis peut être obtenu, il ne donne aucune garantie quant à la possibilité d'ériger sur le bien vendu une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.

### **Renseignements urbanistiques**

Le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire MARTROYE de JOLY soussigné par la Ville de La Louvière, le neuf juin deux mille seize :

- le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de dix ans ou d'un certificat d'urbanisme valable et qu'il n'existe aucun engagement quant à 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.

L'acquéreur reconnaît parfaitement savoir qu'aucun des actes et travaux visé à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, à l'article 84 § 1er du \_\_\_\_\_, 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 classée 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 mitrailles 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 précité tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'administration communale de La Louvière, interrogée par le Notaire \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, soussigné, au sujet des prescriptions urbanistiques concernant l'immeuble vendu, en ce comprises celles inhérentes au décret de la Région Wallonne du dix-huit juillet mil neuf cent nonante et un, relatif aux Monuments, aux Sites et aux Fouilles, a répondu par lettre datée du neuf juin deux mille seize, dont une copie a été remise à l'acquéreur, stipulant textuellement ce qui suit :

*Le bien en cause :*

*1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir que l'entité de La Louvière :*

*- appartient à l'aire de coopération transrégionale avec Bruxelles, définie comme un triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons, Charleroi-Namur (Triangle wallon) ;*

*- est reconnue comme un pôle, c'est-à-dire qu'elle exerce un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale de part son caractère urbain affirmé ;*

*- appartient à l'Eurocorridor « Lille-Liège » pour sa situation au carrefour de plusieurs axes de communication multimodaux ;*

*- appartient à la région agro-géographique hennuyère.*

*2° est situé en zone d'habitat à caractère urbain au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 ;*

*3° est situé sur le territoire communal où le règlement régional d'urbanisme est applicable suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.*

*4° est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 22 mars 1990 est applicable.*

5° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêt de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995.

6° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé provisoirement par le Conseil communal du 28 juin 2010.

7° est situé en unité paysagère 15 – Unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme en vigueur ;

8° est actuellement raccordable à l'égout ;

Divers : Le bien :

Le bien en cause :

- Seul(s) les permis d'urbanisme et/ou autorisation a (ont) été trouvé(s) depuis 1976 : Réf: PU/16/157 pour régulariser l'annexe arrière d'une maison unifamiliale (en cours d'instruction) ;

- état des sols, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si le bien est ou pas inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (Décret du 05 décembre 2008, art. 89, al. 2) ;

- est situé sans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW – Département de l'Environnement et de l'Eau- Direction des risques industriels géologiques et miniers – Cellules sous-sols/géologique Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes ;

Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les anciens puits de mines.

- Les renseignements demandé son délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.

Aussi, nous invitons toute personnes concernée à se munir du présent document pour obtenir toute précision complémentaire auprès de nos Architectes ou techniciens lors des permanences qui se déroulent le mardi et jeudi de 13H30 à 16H00 et le mercredi de 8H30 à 12H00.

### **Code wallon du logement**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location 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 d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

### **Droits de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

### **Zones inondables**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

### **ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE.**

#### **Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **Assainissement Des Sols Pollués En Région Wallonne**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir résidentiel
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur 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. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

#### **Règlement en matière de citerne à mazout**

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il effectué sur le bien vendu des actes qui rentrent dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure.

## INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

L'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un relatif au règlement général des installations électriques, tel que modifié par l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mille huit, s'applique à la présente vente.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du dix-huit décembre deux mille quinze dressé par CERTINERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de douze mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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

## CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Madame \_\_\_\_\_ en date du vingt-trois décembre deux mille quinze. Le certificat mentionne le code unique 352.

L'original du certificat numéro 20151223020027 est présentement remis à l'acquéreur.

## PRIMES

### Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, auteur de la présente convention, de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

### Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré avoir bénéficié de telles primes en date du cinq juillet deux mille treize.

Le Notaire instrumentant a pris contact avec l'administration qui lui a confirmé qu'une somme de \_\_\_\_\_ devait être retenue.

## PRIX :

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Le Notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par l'acquéreur moyennant versement du compte numéro \_\_\_\_\_ et du compte numéro \_\_\_\_\_

#### **SITUATION HYPOTHECAIRE :**

Le bien ci-dessus décrit est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, le vendeur de première part s'engageant à faire radier à ses frais toutes inscriptions à sa charge que révéleraient les certificats hypothécaires délivrés par le conservateur des hypothèques compétent.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

disp

#### **LOI FISCALE :**

Les parties déclarent et reconnaissent que le notaire \_\_\_\_\_ soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, libellé de la manière suivante :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

Après avoir eu connaissance des dispositions légales qui y sont relatives:

- l'acquéreur déclare remplir les conditions requises pour bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement et ne pas posséder deux autres immeubles en pleine propriété ou en usufruit afin de ne pas être taxé au taux de 15 % de droits d'enregistrement.

- le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une restitution de droits pour revente endéans les deux ans de son acquisition.

#### **DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit d'écriture s'élève \_\_\_\_\_

#### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL :**

Le notaire soussigné certifie au vu des documents officiels dont la loi exige la production, les renseignements d'état civil des parties, tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

#### **ELECTION DE DOMICILE :**

Les parties déclarent faire élection de domicile en leur demeure ci-dessus indiquée.

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :**

Le notaire \_\_\_\_\_ soussigné donne à l'instant lecture aux comparants, qui le reconnaissent, des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, et le vendeur a déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti à la dite taxe.

## CAPACITE

### Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.
- certifier être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

### Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

## REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement visé à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare pouvoir bénéficier de la dite réduction des droits d'enregistrement, à concurrence du montant fixé à l'article 53 ter, et à cet effet, il déclare :

1. que le compromis de vente a été signé à la date du deux mai deux mille seize.
2. qu'il ne possède la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles en Belgique dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53 bis (323 euros pour les terrains (additionner les RC si vente de plusieurs terrains / \_\_\_\_\_ pour les immeubles bâtis / \_\_\_\_\_ pour les immeubles bâtis avec des terrains), abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli en nue propriété dans la succession de leurs ascendants respectifs
3. qu'il ne possède 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 immeuble visés à l'article 54 alinéa 4.
4. qu'il obtiendra son inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'immeuble présentement acquis endéans les trois ans de ce jour et que cette inscription sera maintenu pendant une période ininterrompue de trois ans au moins.
5. que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un prêt hypothécaire par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et à l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

## DONT ACTE.

Fait et passé à Forest-Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, les comparants signent avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant au Notair \_\_\_\_\_ qui l'inscrit à son répertoire

Suivent les signatures.

**POUR EXPEDITION CONFORME**