

-
A
U
+

VILLE DE LA LOUVIERE - troisième division

Dans un immeuble de rapport sis rue
récent de la matrice cadastrale section
de deux ares:

cadastré selon extrait
pour une superficie

→ 1) Au premier étage :

Un appartement, cadastré section _____ dénommé
"A1/A.1.1./" comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée avec vestiaire, un wc, un salon - salle à manger avec
cuisine, un hall de nuit, une buanderie/réserve, une salle de bains, deux chambres,
d'une superficie de cent dix mètres carrés sept décimètres carrés;

une terrasse d'une superficie de septante-deux mètres carrés treize
décimètres carrés.

b) en copropriété et indivision forcée:

quatre mille cent vingt-huit/dix millièmes pour l'appartement et cinq cent
quarante et un/dix millièmes pour la terrasse, dans les parties communes, dont le
terrain.

→ 2) Au rez-de-chaussée :

Une cave, cadastrée section _____ dénommée
"R.REZ/CAVE/", d'une surface privative de douze mètres carrés septante
décimètres carrés comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée:

deux cent trente-huit/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

→ 3) Au rez-de-chaussée :

Un emplacement pour voiture, cadastré section
dénommé "E.REZ/P1/", délimité au croquis resté annexé à l'acte de base, sous

A.B.C.D. d'une surface privative de trente et un mètres carrés septante et un décimètres carrés, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:
l'emplacement proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée:

mille deux cent quatorze/dix-millièmes des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont repris dans l'acte de base reçu par le Notaire à La Louvière en date du vingt-neuf novembre deux mil onze, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons le vingt et un décembre suivant, sous la référence 40-T-21/12/2011-12412 et l'acte de base modificatif reçu par le même notaire en date du premier octobre deux mil treize, transcrit.

A.B. →

Revenu cadastral total sept cent trente-quatre euros (734,00 EUR)

ORIGINE DE PROPRIETE

Titre →

PRIX

PACTE D'ACCROISSEMENT ENTRE CO-ACQUEREURS
CLAUSE D'ACCROISSEMENT AVEC OPTION EN PLEINE PROPRIETE
OU EN USUFRUIT

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

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété, si les acquéreurs n'ont pas d'enfant, ou l'usufruit, si les acquéreurs ont un (ou plusieurs) enfant(s), de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété 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 ou 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 deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs 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 acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

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

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

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

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

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

8) Les acquéreurs déclarent 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 dans le b.m.n.

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

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

CONDITIONS GENERALES

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

1.- Il aura la propriété du bien à partir de ce jour et il en aura la jouissance au plus tard le 31 décembre 2016 par la prise de possession réelle. Les parties déclarent s'être entendues pour que le vendeur continue à occuper les lieux jusqu'au 31 décembre 2016 au plus tard moyennant une indemnité d'occupation de six cent cinquante euros (650,00 EUR) par mois, payable le deux de chaque mois et ce, à partir du 2 avril 2016. Les parties déclarent que le vendeur et /ou l'acquéreur pourront mettre fin à cette occupation moyennant un préavis d'un mois prenant cours le premier du mois qui suit la signification du renon à l'autre partie par courrier simple.

Le vendeur devra assurer le bien en tant qu'occupant.

2.- Il le prendra dans l'état dans lequel le bien se trouvait à la date de la signature de la convention sous seing privé sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, sans garantie des vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté ou autre causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée; toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur certifie à cet égard qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

3.- L'acquéreur prendra le bien vendu avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, la présente clause ne pouvant donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre que

celles qui seraient éventuellement relatées ci-après.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, lesquels font donc partie de la vente.

4.- Ne font pas partie de la vente, les meubles et objets mobiliers, sauf ceux attachés à demeure, à moins que ces derniers n'appartiennent à des tiers, et plus spécialement les installations de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui seraient la propriété des régies ou sociétés distributrices.

5.- Il paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti.

Quant aux charges communes, il les supportera comme dit ci-après au titre "copropriété".

6.- Il reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de la nécessité de faire assurer personnellement le bien vendu contre les risques d'incendie et autres, le contrat du vendeur prenant fin de plein droit au plus tard trois mois après la passation du présent acte.

Si le bien vendu est assuré en vertu d'une police collective, il sera tenu de continuer ladite police.

7.- L'acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de la présente vente.

COPROPRIETE

A. STATUTS de COPROPRIETE

La présente vente est soumise à toutes les clauses et conditions de l'acte de base reçu par Maître _____ à La Louvière, en date du 29 novembre 2011, suivi d'un acte de base modificatif reçu en date du 1^{er} octobre 2013 par le même notaire.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire dudit acte de base et du règlement de copropriété, ainsi que du règlement d'ordre intérieur qui y est annexé. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui y sont énoncés, ainsi que dans tous les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires. Par conséquent les dits documents sont censés être reproduits ici dans leur intégralité et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants droit, ses héritiers et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant comme objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et la cession de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de l'acte de base et de son ou ses éventuels modificatifs et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent étant en plus subrogés dans tous les droits et obligations qui découlent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions seront conservées dans les livres et les procès-verbaux de ces assemblées.

B. SYNDIC

Il n'y a pas de syndic.

C. CHARGES COMMUNES

1. Les charges ordinaires

Les charges ordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette, l'acquéreur supportera le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er} de l'article 577-11 § 2, 1°, 2°, 3° et 4° du Code civil, à

savoir :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature de la promesse de vente et la passation de l'acte authentique.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3. Propriété du fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4. Fonds de roulement

Conformément à l'article 577-11, § 5 du Code civil, le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes.

5. Créances

Les créances nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

6. Etablissement des comptes

Les parties régleront entre elles, le cas échéant à l'intervention des autres copropriétaires de l'immeuble, les décomptes définitifs.

CLAUSES URBANISTIQUES

1) L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception d'un permis d'urbanisme daté du 29 janvier 2007 (PU/06/0327), d'un permis d'urbanisme daté de 1984 (PU/430), d'un certificat d'urbanisme numéro 1 daté du 5 mai 2014 (CU114/0360) et d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de La Louvière portant la référence CU116/0193, qui reprend ce qui suit:

« Le bien en cause :

(...)

2° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(...)

7° est situé en zone d'habitat à caractère urbain et extrême fond de parcelle en zone d'habitat résidentielle en ordre fermé ou semi-ouvert au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 18 octobre 2004, le Conseil Communal de La Louvière en séance ;

(...)

9° 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 ;

10° est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 22 mars 1990 est applicable ;

11° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995 ;

12° 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 ;

13° est situé en unité paysagère 15 - unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme en vigueur ;

(...)

23° est actuellement raccordable à l'égout ;

(...)

Divers : Le bien :

Le bien en cause :

(...)

- fait l'objet d'une infraction urbanistique reconnue par notre Administration communale portant sur des briques de l'étage en surplomb sur le trottoir (IN/06/0096) ;

- a fait l'objet, dans les deux dernières années, d'un ou de divers Certificat(s) d'Urbanisme n°1 datant du 05/05/2014 et portant la référence CU114/0360 ;

- seuls les permis d'urbanisme et/ou autorisation a (ont) été trouvé(s) depuis 1976 : Réf. : PU/06/0327 daté du 29/01/2007 pour transformer un commerce (café) en deux logements individuels et Réf. : PU/430 daté de 1984 pour placement enseignes lumineuses ;

(...)

- Etat 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 dans 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 S.P.W. – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des risques industriels, géologique et miniers – Cellules sous-sol/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 et à environ 80 m d'une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine ;

(...)

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

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie dudit certificat d'urbanisme dans son intégralité.

Au sujet du point ci-dessus concernant les galeries minières, l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de la réponse du Service Public de Wallonie.

- Contrairement à ce qui est indiqué ci-dessus, la Ville de La Louvière a confirmé, dans son courriel du 23 mars 2016 adressé à Maître ;, que l'infraction IN/06/0096 mentionnée dans le certificat d'urbanisme CU116/0193 concerne le bien sis rue à La Louvière et non le bien sis rue Emile Nève n° 1 et que le bien de Monsieur n'est, dès lors, pas concerné par cette infraction.

- ce qui est repris sous le vocable « terrasse » au croquis établi par le géomètre et conséquemment à l'acte de base n'est en réalité qu'une plateforme qui ne pourra être utilisée comme terrasse que moyennant les autorisations d'urbanisme et de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

3) Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} dudit Code.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

4) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2 dudit Code, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

5) Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie
- et qu'il n'a pas fait l'objet d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon du Logement.

6) Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants dudit code;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

ETAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Après avoir reçu du Notaire soussigné les informations nécessaires concernant l'état actuel de la législation existante en région wallonne en matière de pollution du sol, le cédant déclare qu'à sa connaissance il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien cédé ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination du bien.

ZONES INONDABLES

L'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone, ce qui est confirmé par la consultation du site de la Région wallonne.

PRESENCE D'UNE CANALISATION POUVANT ENTRAÎNER UNE SERVITUDE LEGALE D'UTILITE PUBLIQUE

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le notaire instrumentant a interrogé le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes n'est pas grevé d'une telle servitude.

La présente clause a pour seul objet de tenir les acquéreurs informés de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci, dessus.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 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 18 mars 2010 dressé par l'asbl Bureau Technique '...', il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 18 mars 2010. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique , en date du huit janvier deux mille douze, mentionnant le code unique ZU1ZU1U8UU6972.

Le vendeur remet ce jour l'original de ce certificat à l'acquéreur qui le reconnaît.

RESTITUTION DES AIDES OCTROYEES EN VERTU DU CODE WALLON DU LOGEMENT EN CAS DE NON RESPECT DES CONDITIONS D'OCTROI

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du 30 avril 2009, fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré qu'il ne lui a été attribué aucune aide régionale et qu'en conséquence aucune prime n'est à rembourser à la Région Wallonne.

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 a effectué sur le bien vendu certains actes qui entrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq.

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur le dossier relatif aux travaux effectués.

L'acquéreur déclare avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation de faire établir, de conserver et de transmettre à l'acquéreur, en cas de revente du bien, le dossier d'intervention ultérieure en cas de travaux effectués par entrepreneur dans l'immeuble acquis.

APPROBATION FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

DECLARATIONS FISCALES et DIVERSES

1.- Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture au vendeur des articles 62§2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur réquisition dudit Notaire, le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à ladite taxe.

2.- Le Notaire soussigné déclare avoir attiré l'attention du vendeur sur la possibilité d'obtenir restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans de l'acte d'acquisition, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

3.- Le vendeur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions concernant la taxation des plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles bâtis (articles 90, 10° et 93bis du Code des impôts sur les revenus).

4.- Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement concernant les dissimulations de prix.

5.- Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

a) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal, s'il en est, ne possèdent pour la totalité ou une part indivise un droit réel sur un immeuble affecté

en tout ou en partie à l'habitation, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété et recueillis par eux dans la succession de leurs ascendants respectifs, et abstraction faite des immeubles qui ne peuvent être occupés en raison d'entraves légales ou contractuelles au sens du décret du dix décembre deux mille neuf ;

b) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal, s'il en est, ne possèdent pour la totalité ou pour une part indivise un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise concernée, forme avec celui de l'immeuble de l'immeuble acquis un total supérieur à sept cent abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété et recueillis dans la succession de leurs ascendants respectifs, et abstraction faite des immeubles qui ne peuvent être occupés en raison d'entraves légales ou contractuelles au sens du décret du dix décembre deux mille neuf ;

c) que lui-même, son conjoint ou son cohabitant légal, s'il en est, obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble présentement acquis et ce, dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte, et que cette inscription sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans ;

d) enfin, que la signature de la convention sous seing privé dont le présent acte constitue la réitération authentique est intervenue le 25 novembre 2015, sous condition suspensive.

Le notaire instrumentant donne à connaître à l'acquéreur :

1° qu'en cas de perte de la réduction pour défaut de respect de l'une ou l'autre des conditions ci-dessus énoncées, et notamment pour défaut de revente, par acte authentique, dans l'année des présentes, des autres immeubles dont l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal possède un droit réel et qui, pour bénéficier de la réduction accordée par l'article 53, alinéa 1^{er}, 2°, du Code des droits d'enregistrement, doivent être revendus dans l'année, il sera dû par l'acquéreur, outre le droit complémentaire, un accroissement égal au droit ;

2° qu'il en sera de même si l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal, s'il en est, n'obtient pas son inscription à l'adresse du bien présentement acquis dans le délai et pendant la durée ci-dessus indiquées, à moins que le défaut d'exécution de cette condition ne résulte d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale au sens de l'article 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement.

6.- Le vendeur déclare qu'il n'a pas déposé de requête en règlement collectif de dettes auprès du Tribunal du Travail ou du Juge des Saisies qui rendrait ainsi son patrimoine indisponible.

7.- Pour satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le blanchiment d'argent il est précisé que le prix de vente a été payé au moyen de fonds provenant du compte n°

8.- Le droit d'écriture s'élève à _____.

LOI SUR LE REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Le vendeur déclare qu'il n'a pas déposé une requête en règlement collectif de dettes auprès du Tribunal du Travail ou du Juge des Saisies qui rendrait ainsi son patrimoine indisponible.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Disp → Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

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

INTERETS CONTRADICTOIRES

Après avoir été formellement informées de leur droit absolu de faire choix chacune d'un notaire sans frais supplémentaires, les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de la manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné déclare s'être assuré de l'identité des parties sur base de leur carte d'identité, et en outre certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base de leur livret de mariage ou extrait des registres de l'Etat Civil.

Les numéros de Registre National des parties sont repris dans l'acte avec l'accord de celles-ci.

DONT ACTE.

Passé en l'étude, même date que dessus indiquée.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et de ses annexes au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, soit le trois mars deux mille seize.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Pour expédition conforme.