

VENTE

ONT COMPARU:

Clause d'accroissement :

Les acquéreurs conviennent expressément à titre de contrat réciproque et aléatoire, qu'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 sans qu'il ne doive rien aux héritiers de celui-ci. Ainsi, chacun des acquéreurs aux présentes cède sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès. En contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance égale d'obtenir la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration devant Notaire, dans les quatre mois du décès du prémourant, et ce à peine de forclusion.

Modalités:

Cette convention est en outre conclue moyennant les modalités suivantes :

1) L'accroissement se fera au profit du survivant pour la moitié en usufruit à dater du décès du prémourant, mais sans effets rétroactifs et avec les effets qu'accorde l'article 114 du Code des Droits d'Enregistrement.

2) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui. A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prorogée pour une période de deux ans, de par la volonté présumée des acheteurs, 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 deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

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

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

4) Cette convention subsistera cependant pour le cas où ils opéreraient une déclaration de cohabitation légale.

5) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui auront été apportées au bien immobilier. Par conséquent, les héritiers du prémourant ne pourront exercer aucun recours contre le survivant du chef du coût de ces constructions, améliorations ou modifications, qui auraient été payées par le prémourant.

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 montants des intérêts de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation des biens présentement acquis ou de constructions sur les dits biens et qui n'auraient pas été remboursés par une assurance-vie.

7) Afin d'assurer l'exécution de cette clause d'accroissement, les comparants ne pourront à aucun titre, céder à titre gratuit ou onéreux, et ne pourront grever leur part dans l'immeuble faisant l'objet de la présente convention, d'un quelconque droit réel, si ce n'est avec l'accord explicite de l'autre partie.

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, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement

(actuellement 12,5%) à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans les immeubles ci-après décrits.

DESIGNATION DU BIEN

Ville de CHARLEROI - quatrième division - Lodelinsart - Article 10482

- Une maison d'habitation avec dépendances et cour, l'ensemble sis **rue des Hauchies, 94**, cadastré d'après extrait cadastral récent, section A numéro 378 P 18, pour une contenance de cinquante-huit centiares (58ca)

Revenu cadastral: 252,00 €

- Un garage sis **rue des Coutures, numéro +253**, cadastré d'après extrait cadastral récent, section A numéro 378 W 17, pour une contenance de dix-sept centiares (17ca)

Revenu cadastral: 57,00 €

Rappel de plan :

Tels que les biens sont repris respectivement sous lots 2 et 4, teinte rose, au plan dressé par le géomètre _____, de Loverval, le _____, lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par les notaires _____, ayant résidé à Lodelinsart et _____ à Dampremy, _____ contenant vente de l'immeuble sis _____ 5, au profit de Monsieur et Madame

L'acquéreur aux présentes reconnaît avoir reçu copie dudit plan.

Origine de propriété :

PRIX

CONDITIONS GENERALES

Si les clauses et conditions de cet acte s'écartent de celles contenues dans toute convention éventuellement intervenue entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

PROPRIETE : L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

JOUISSANCE ET OCCUPATION : L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession mais à charge pour lui d'en supporter dès lors toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation du bien.

LOCATION DE STUDIOS ET KOTS : L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon du 06/04/1995 et des ses arrêtés d'exécution fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire et en particulier sur l'exigence d'un permis de location, régie par les articles neuf à treize bis, à obtenir auprès du Collège du Bourgmestre et Echevins pour les catégories de logement visées aux articles (petits logements).

ETAT DU BIEN : Le bien ci-dessus décrit est vendu dans son état actuel, connu de l'acquéreur, sans garantie d'absence de vices, fussent-ils cachés, et sans garantie du sol ni du sous sol.

Le vendeur déclare de bonne foi n'avoir pas connaissance de vice caché.

L'acquéreur exercera désormais à son profit les éventuelles actions en réparation de dommages qui pourraient être causés aux biens par des exploitations du sol ou du sous-sol ou par toute autre activité industrielle.

Le vendeur déclare que le bien a subi un dégât de gel. La vitre de la porte-fenêtre gauche à l'arrière de l'immeuble est fissurée. Les vendeurs prendront toutes dispositions utiles pour faire réparer cette vitre dans les meilleurs délais.

CONTENANCE – DESCRIPTION CADASTRALE: La contenance ainsi que la description cadastrale sont communiquées à titre indicatif, sans garantie. Toute différence de

contenance, qui pourrait même excéder un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur, ni modification du prix.

SERVITUDES ET CHARGES : Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, de toutes espèces, dont il pourrait être avantage et grevé, sans recours contre le vendeur. Ce dernier déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens et qu'il n'a pas connaissance de servitude non apparente, sauf ce qui est éventuellement stipulé ci-après.

MITOYENNETES : Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés des murs et clôtures. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une convention dérogeant au droit commun.

RISQUES - ASSURANCES: Les risques sont à l'instant transférés à l'acquéreur qui prendra toute disposition utile pour s'assurer dès à présent contre les risques d'incendie ou autre, à l'entière décharge du vendeur.

CONSOMMATIONS COURANTES - RACCORDEMENTS: L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.

CONDITIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES

Dans l'acte reçu par les Notaire:
ayant résidé à _____ en date du _____
neuf, il est stipulé comme conditions particulières :

« ... 3) - Tous les murs séparatifs entre les biens vendus et ceux restant aux vendeurs seront mitoyens sur toute leur étendue actuelle. Cependant, les cheminées, placards, armoires ou autres enfoncements qui pourraient exister à ce jour, pourront continuer à subsister mais il ne pourra en être créé de nouveaux.

- Le plan ci avant vanté, demeuré annexé à l'acte reçu par Maître André

stipule notamment :

“ Le réseau d'égouttage desservant les lots pourra continuer à subsister et à fonctionner comme au jour de la vente. Les tronçons communs de ce réseau seront réparés et entretenus aux frais communs des propriétaires des lots desservis.

Le réseau de distribution d'eau pourra continuer à subsister comme au jour de la vente.

Les encorbellements des toitures et corniches d'un lot sur l'autre pourront continuer à subsister comme au jour de la vente.

Les vues et jours qui garnissent le mur A-B du lot 1 pourront continuer à subsister comme au jour de la vente. Dès lors la partie non bâtie du lot 2 est grevée de servitude non aedificandi.

Les acquéreurs et tous les futurs propriétaires des biens seront tenus par tous les droits et obligations découlant des conditions spéciales qui précèdent. ”

DEGATS MINIERS

... (on omet) Il est donné à connaître aux acquéreurs que suivant convention sous seing privé en date du onze mai mille neuf cent quatre-vingt-huit, la société anonyme des _____, en liquidation, ayant son siège à Charleroi, _____ s'est engagée à payer la somme de _____ les dégâts miniers occasionnés aux immeubles présentement vendus.

... (on omet)

Les acquéreurs seront subrogés aux vendeurs dans les droits et obligation résultant de cette convention. Les vendeurs déclarent n'avoir pas encore reçu l'indemnité prévue à cette convention, Madame s'engageant à ristourner cette somme aux acquéreurs dans le cas où elle la percevrait, sous déduction d'une somme forfaitaire

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sans recours contre lui.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET URBANISTIQUE

URBANISME- CWATUP

a) Le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité
- 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 ;
- le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - isolation thermique et ventilation des bâtiments
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité
- le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antenne hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du vingt-deux juin deux mil est applicable
- le bien est actuellement raccordable à l'égout
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal

b) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Charleroi, en date du _____, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

c) 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 et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}. Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

d) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, 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.

e) 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.

f) 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;
- et 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 et du Patrimoine.

g) 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 du C.W.A.T.U.P.;
- 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.

ASSAINISSEMENT DU SOL : Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le Notaire soussigné 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 :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en région wallonne, compte tenu de l'usage du bien vendu
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décrets Sols n'a été effectuée sur le bien vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative 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.

INFORMATIONS ET LEGISLATIONS PARTICULIERES

DIU (dossier d'intervention ultérieure) (A.R. du 25 janvier 2001) le vendeur déclare ne pas avoir effectué, depuis le 01 mai 2001, de travaux motivant la remise à l'acquéreur d'un dossier devant notamment contenir la description et les données techniques essentielles desdits travaux.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Règlement général sur les Installations électriques, 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 : _____, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, il a été

constaté par l'organisme agréé BTV que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 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.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE : Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique, , daté du 16/10/2014 mentionnant l'indicateur D 284. Les comparants déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte. Le vendeur remet ce jour à l'acquéreur l'original de ce certificat.

CITERNE A MAZOUT: Le vendeur déclare que son bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout dont la contenance est supérieure à trois mille litres.

DETECTEUR INCENDIE: L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation en matière d'incendie, et notamment de l'obligation pour tout propriétaire d'installer des détecteurs de fumées.

AIDE OCTROYEE (arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009)

Le vendeur déclare qu'il a bénéficié d'aucune aide octroyée par la Région Wallonne dans le cadre de travaux effectués au bien objet des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

FRAIS D'ACTE: Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DISSIMULATION – INSUFFISANCE FISCALE: Les comparants déclarent avoir eu lecture par le notaire Lemaigre de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix. Après avoir eu toutes explications, l'acquéreur reconnaît expressément avoir été informé de l'importance de constituer les preuves relatives aux plus-values apportées au bien objet des présentes.

Page 8 de 9

RESTITUTION (vendeur): Le vendeur déclare ne pas pouvoir solliciter la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

TVA.: Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article 62 § 2 et de l'article 73 du Code de la T.V.A. et a questionné le vendeur aux présentes en vertu des Arrêtés Royaux d'exécution de ladite loi sur la T.V.A. au sujet de son inscription à la T.V.A.; et celui-ci lui a répondu qu'il n'était pas assujéti à la T.V.A.

ETAT CIVIL – CAPACITE - CLOTURE

ETAT CIVIL: Le Notaire Lemaigre soussigné certifie exacte l'identification et/ou la

comparution des parties aux présentes au vu des documents officiels lui produits.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES : Sur interpellation du Notaire Lemaigre, les comparants ont déclaré n'avoir introduit aucune procédure de règlement collectif des dettes devant le Tribunal du Travail et ne pas être en situation financière qui nécessiterait le recours à cette procédure.

DECLARATIONS DE CLOTURE: Les comparants reconnaissent avoir été complètement informés, en équité, par le notaire Lemaigre soussigné, des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et déclarent les accepter expressément. Ils sont encore avisés que pour tout acte, mais spécifiquement pour ceux dans lesquels les parties auraient des intérêts contradictoires ou se trouveraient face à des engagements disproportionnés, elles peuvent désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil.

DONT ACTE,

Fait et passé en l'Etude, date que dessus;

Et, lecture faite de l'acte intégralement, des mentions et articles prévus par les textes légaux, ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte que les parties reconnaissent expressément avoir reçu en temps utile, soit au moins cinq jours ouvrables avant ce jour; et commentaire fait par le notaire _____, soussigné, aux parties qui le reconnaissent, de toutes les stipulations dudit acte ainsi que des actes précédents auxquels il est fait éventuellement référence, les parties ont signé avec nous, Notaire.