

Par devant Nous, Maître
Louvière

, Licencié en Droit, Notaire résidant à La

ONT COMPARU:

D'UNE PART :

CLAUSE D'ACCROISSEMENT EN PLEINE PROPRIETE.

Les acquéreurs déclarent acquérir le bien immeuble ci-après, chacun pour une moitié indivise.
En outre, les acheteurs conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant.

Ainsi, chacun des acheteurs cède la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir la pleine propriété de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Les parties estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

1/ Cette convention est faite pour une première période de trois ans prenant cours aujourd'hui. A l'issue de cette période de trois ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de trois ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles 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 trois ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période triennale.

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.

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

De Louvière notaire B 526

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

4/ Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-après décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

5/ Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit autrement que de commun accord.

6/ Si cependant des sommes se trouvent encore dues à des tiers, à la date du décès du prémourant, du chef de cette acquisition, de travaux d'amélioration ou de modification, ces dettes resteront, à dater de ce jour, à la charge exclusive du survivant, à l'exclusion des héritiers du prémourant.

7/ La clause ne sortira cependant plus aucun effet dans les circonstances suivantes : a) si les acquéreurs contractent mariage, b) en cas de vente du bien immobilier, c) si le bien n'est plus destiné à l'habitation commune des acquéreurs, suite à leur volonté commune ou à la décision unilatérale de l'un d'entre eux seulement.

8/ Tant que la clause d'accroissement est en vigueur, aucun acquéreur ne peut demander unilatéralement la sortie d'indivision.

Lequel "acquéreur" est ici présent et accepte,

DESIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE LA LOUVIERE-ONZIEME DIVISION – SECTION HOUDENG-AIMERIES

ARTICLE : 06005 – RC : 708 €

Une maison d'habitation avec dépendance et jardin sise , cadastré
d'après titre ancien et selon matrice cadastrale récente pour une
contenance de quatre ares quatorze centiares, tenant ou ayant tenu à la Société.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des prévisions.

CONDITIONS

1. Propriété – Jouissance - Impôts:

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers à échoir, du bien acquis, à compter de ce jour, à charge de payer désormais, toutes contributions, impositions et taxes généralement quelconques.

Si ledit bien est actuellement occupé, l'acquéreur devra respecter tous les droits valablement acquis à l'occupant, s'entendre avec lui et se mettre éventuellement en possession à ses frais, risques et périls.

Il est signalé à cet égard que le bien vendu est actuellement occupé par le vendeur. L'entrée en jouissance est fixée au plus tard au trente et un mai deux mille huit. Les vendeurs paieront une indemnité de _____ par mois prorata temporis à dater des présentes jusqu'à l'entrée en jouissance du bien par les acquéreurs.

2. Etat – Servitudes – Mitoyenneté – Contenance :

Nulle réclamation ne pourra avoir lieu pour vétusté, vices de construction apparents ou non apparents, mauvais état des bâtiments vendus ou différence entre la contenance susmentionnée et la contenance réelle, cette différence fût-elle supérieure au vingtième devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

L'acquéreur devra pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, constructions, droits de bâtisse et sous tous autres rapports se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconques ou à des tiers ne font pas partie de la vente.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A cet égard, en ce qui concerne le raccordement à l'eau, le règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne des Distributions d'eau stipule expressément ce qui suit :

"En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de la vente.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation".

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eaux, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement aux biens vendus et en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Ne font pas partie de la présente vente, les compteurs, tuyaux et canalisations des services publics ou privés, dont la propriété serait revendiquée par la Commune, la Province, l'Etat ou une société concessionnaire.

L'acquéreur devra s'entendre directement avec les propriétaires voisins au sujet du règlement de toutes mitoyennetés sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Tous les frais, droits et honoraires à cause des présentes sont à charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé de plein droit par le seul fait de la vente dans tous les droits et actions éventuels du vendeur relativement aux dégâts miniers et autres, passés, présents ou futurs, à charge de les faire valoir à ses risques et périls et ce, sans aucune garantie, pas même celle de l'existence de pareils droits et actions.

Le vendeur déclare n'avoir concédé personnellement aucune servitude par écrit.

Déclaration

Sur l'interpellation du Notaire, le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible de grever le bien.

Assurance – Incendie

L'acquéreur reconnaît que le Notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions légales en matière d'assurance incendie entrées en vigueur le trente septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf. Les polices souscrites ou modifiées après cette date prennent automatiquement fin à la date d'échéance ou de renom et au plus tard, trois mois après la signature du présent acte. L'acquéreur prendra les dispositions utiles quant à la souscription d'une assurance contre les risques d'incendie ou autres. Le vendeur s'oblige cependant à ne pas renoncer les polices existantes endéans les huit jours des présentes.

L'acquéreur peut renoncer, s'il le désire, les polices existantes qui ne tombent pas sous les dispositions prémentionnées et ce, moyennant le paiement du dédommagement de renonciation, à décharge de la partie venderesse.

APPLICATION DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE. DECRET WALLON DU 11 MARS 1999 RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT.

I

Le vendeur, ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée au notaire instrumentant par la Commune de Morlanwelz en date du La Louvière en date du vingt-quatre septembre deux mille sept déclare que:

- le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville), en unité paysagère n°17 :
Unité de transition entre les ordre continu et ouvert (habitation 3 façades)

- il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 2 alinéa 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Aucun des actes et travaux visés à ces articles ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme non périmé datant de moins de dix ans ni d'aucun certificat d'urbanisme valable, et qu'en conséquence, il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 2 alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- qu'aucun des actes et travaux visés à ces articles ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Conformément au CWATUP, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués dans le bien vendu avec les prescriptions urbanistiques.

Le vendeur déclare, en outre, qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et sites et qu'il ne lui a pas été notifié un arrêté provisoire du Gouvernement wallon relatif à l'assainissement et à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés ni copie d'un arrêté définitif conformément à l'article 169 §1 dudit Code.

II

Il est à l'instant remis à l'acquéreur qui le reconnaît le texte des articles 84 et 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

III

Il est également remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît le texte de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement.

IV Mentions prévues par le règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Informations visées à l'article 85 §1, alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P. tel qu'il résulte du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activité économique à réhabiliter.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activité économique à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés, dans tous actes de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière

d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85 §1^{er}, alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur, le dix-sept juin deux mille quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée, ni -à fortiori - opérationnelle. Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire soussigné de recevoir néanmoins la présente vente.

CUVE A MAZOUT.

Le notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du dix-sept juillet deux mille trois relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service.

Le notaire attire également l'attention des parties sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres doit être équipé, d'un système anti-ébordement avant le premier janvier deux mille cinq.

La partie vendeuse déclare à cet égard que le bien vendu ne possède pas une cuve à mazout de plus de trois mille litres.

P R I X

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné, en conformité de l'article douze de la loi du dix octobre mil neuf cent treize et les dispositions de la loi du neuf février mil-neuf-cent-nonante-cinq portant modification de la loi hypothécaire, certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu de documents de l'Etat Civil produits.

Les parties autorisent expressément le Notaire soussigné de reproduire et mentionner leur numéro d'inscription au Registre National des personnes physiques.

CLAUSE RELATIVE A LA T.V.A.

Le Notaire certifie avoir donné lecture au vendeur des articles 62, paragraphe 2 et 73, paragraphe premier du Code de la T.V.A. et lui a demandé s'il doit être considéré comme assujéti pour l'application dudit Code.

Le vendeur nous a expressément déclaré ne pas être assujéti à la T.V.A.

DECLARATION FISCALE

L'acquéreur, en vue de bénéficier de la réduction des droits prévue par l'article 53-2 du Code des droits d'enregistrement déclare :

1. qu'il ne possède pas en pleine propriété ou en nue-propriété la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou pour la part indivise forme avec celui de l'immeuble présentement acquis, un total supérieur au maximum fixé par la loi, abstraction faite de ce qu'il a pu recueillir dans la succession de ses ascendants, le revenu cadastral s'y rapportant n'excédant pas vingt-cinq pour cent dudit maximum ;
2. qu'il ne possède pas en pleine propriété ou en nue-propriété la totalité d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation acquis par lui autrement que dans la succession de ses ascendants.
3. qu'un extrait de la matrice cadastrale du bien acquis demeurera annexé aux présentes.
4. avoir été informé par le Notaire soussigné de l'amende prévue à l'article 59 du Code des droits d'enregistrement en cas de fausse déclaration.
5. que lui-même ou son conjoint obtiendra son inscription à l'adresse de l'immeuble acquis dans le

registre de la population ou dans le registre des étrangers, dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et qu'elle sera maintenue pendant une période ininterrompue de trois ans au moins.

- avoir été informé de ce la réduction de droit ne sera acquise que si l'acquéreur ou son conjoint est inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers, dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une période ininterrompue de trois ans au moins.

- avoir été informé de l'article 61 (1) alinéa 2 du Code des droits d'enregistrement qui stipule qu'en cas de perte de la réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévus à l'article 60, alinéa 2, il est dû par l'acquéreur outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant.

CHANTIERS TEMPORAIRES MOBILES

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

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 Juge des Saisies qui rendrait ainsi son patrimoine indisponible.

REMARQUE

Le Notaire soussigné a donné connaissance et toutes explications utiles au vendeur qui le reconnaît, des dispositions des articles deux et trois de la loi du vingt-six juillet mil neuf cent nonante-six et de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six, complétant l'article nonante du Code des Impôts sur les Revenus, taxant comme revenus divers certaines plus values, réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'un immeuble ; le vendeur déclarant en faire son affaire personnelle.

DONT ACTE dont les parties déclarent avoir pris connaissance du projet le vingt-neuf octobre deux mille sept.

Fait et passé à La Louvière, en l'Etude, date que dessus, au droit de cinquante euros (50,00) payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

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.