

COMPROMIS DE VENTE D'UNE MAISON

ENTRE LES SOUSSIGNES

D'UNE PART

Madame LEPIECE Nicole, née à La Reid, le 15/12/1949, veuve de Monsieur Résimont Pierre, domiciliée rue Sous-les-Roches 39 à 4520 Wanze.

TVA : NON

Tél : 0496.45.36.78

Qualifiés « la partie venderesse ».

D'AUTRE PART

Madame WANSON Katelijn, née à Huy, le 2/05/1969, divorcée, domiciliée rue des Béguines 2 à 4500 Huy.

TVA : NON

Tél : 0491.24.44.04

Qualifiés « la partie acquéreuse ».

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La partie venderesse vend par les présentes à la partie acquéreuse qui accepte le bien suivant :

Description du bien

Commune de WANZE - première division

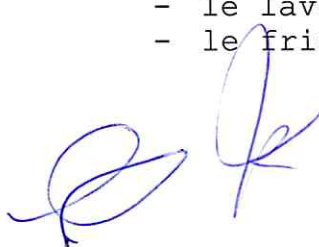
Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise rue sous les Roches, numéro 39, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 167N18 pour une contenance de dix-huit ares soixante centiares (18a60ca)

Revenu cadastral : 867 EUR

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

L'immeuble est transmis avec le mobilier suivant dans la cuisine (en plus des meubles de cuisine) :

- le lave-vaisselle ;
- le frigo ;



- la cuisinière.

1. Garantie hypothécaire.

La vente a lieu sous les garanties ordinaires de droit et les biens sont vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2. Conditions de la vente.

a) Garanties.

L'immeuble est transmis :

a) dans l'état où il se trouve tel qu'il se comporte et s'étend dans ses bornes et limites, sans recours contre le vendeur de bonne foi, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol ; Il sera loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux.

b) sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un/vingtième sans préjudice toutefois à l'action en responsabilité contre l'auteur du plan et à l'action en bornage contre les propriétaires voisins.

c) avec ses défauts, apparents ou cachés, la partie venderesse déclarant ne connaître aucun vice caché dans le bien vendu;

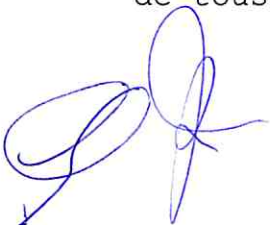
d) sans garantie des énonciations cadastrales;

e) avec le solde éventuel de la garantie décennale des architectes et entrepreneur.

La partie venderesse aura toutefois l'obligation de maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et, pour ce, protéger les installations sanitaires et de chauffage central contre les risques de gel. Il en assurera la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de la partie acquéreuse, soit à la date de signature de l'acte authentique.

Au moment de la remise des clés, la propriété vendue c'est-à-dire l'immeuble, les annexes, devra être complètement vidé par le vendeur et sera remis à l'acquéreur dans un état normal de propreté.

L'acquéreur pourra, à sa demande, visiter le bien vendu, ce que le vendeur accepte expressément, la semaine précédant la remise des clés, pour s'assurer que l'immeuble est bien vide de tous débris, encombrants ou autres.



Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc...) ni envers des administrations publiques. Tout litige, procès et/ou opposition pouvant survenir jusqu'à la signature de l'acte authentique, sera à charge du vendeur exclusivement, qui accepte expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.

b) Servitudes.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, de toutes espèces y afférentes, sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude, qu'elle n'en a concédé aucune.

Le titre de propriété du bien dans le chef de Monsieur Pierre RESIMONT et de Madame Nicole LEPIECE, étant un acte avenü le 15 mars 2001 devant Maître Thierry de ROCHELÉE, notaire à Wanze et Maître Denis GRÉGOIRE, notaire à Moha reprend la clause suivante :

Le vendeur déclare que le titre de propriété dans le chef de Monsieur Jean CALCUS et de son épouse, Madame Marie-Louise LAUNOIS, étant l'acte prévanté reçu par le notaire Francis CHRISTIAENS, à Huy, le dix-huit octobre mil neuf cent septante-quatre, ne relate l'existence d'aucune servitude ni clause spéciale concernant le bien objet des présentes

c) Assurances

La partie venderesse assurera le bien vendu contre les risques d'incendie ou autres jusqu'à la signature de l'acte authentique. La partie acquéreuse prendra toute disposition utile pour qu'à dater de la signature de l'acte authentique au plus tard, le bien prédécrit soit assuré à son nom contre les risques d'incendie ou autres.

d) Propriété - Jouissance.

Le transfert de propriété et le transfert des risques auront lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la passation de l'acte par la prise de possession réelle.

e) Impôts et taxes.



L'acquéreur paiera et supportera toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques relatives au bien vendu à compter de son entrée en jouissance et prorata temporis pour l'exercice en cours. A cet égard, si le précompte immobilier de l'exercice en cours n'est pas encore enrôlé au jour de la signature de l'acte authentique de vente afférent aux présentes, le vendeur aura le droit de réclamer la quote-part de l'acquéreur dans ce précompte sur base et production de l'avertissement-extrait de rôle de l'année qui précède.

f) Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions du vendeur, relativement aux dégâts ou à la dépréciation dont pourrait souffrir l'immeuble vendu, par suite de l'exploitation du sous-sol ou autres causes, sans avoir à rechercher si la cause des dégâts est antérieure aux présentes.

En cas d'existence d'un **panneau publicitaire** apposé sur le bien objet des présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun panneau publicitaire sur le bien vendu.

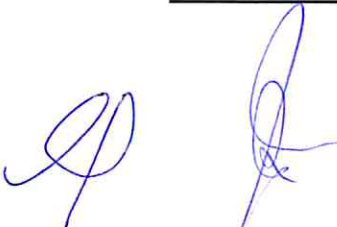
g) Eau - Gaz - Electricité - Radio et télédistribution

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations du vendeur au sujet de tous contrats qui pourraient exister relativement aux biens vendus en ce qui concerne la concession ou la fourniture des eaux, éventuellement du gaz, de l'électricité et de la radio et/ou télédistribution. Il est tenu de faire opérer, dans les huit jours de la signature de l'acte, les mutations qui résultent de son acquisition.

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

Ne sont pas compris dans la présente vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la commune, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers.

3. Urbanisme :



Conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Energies, le vendeur déclare que :

le vendeur déclare que à sa connaissance le bien :

-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.

2° à sa connaissance le bien :

-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, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et des Energies ;

-n'a pas fait l'objet d'un arrêté ou d'une procédure d'expropriation;

-n'est pas concerné par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

3° qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, alinéa premier;

4° qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, alinéa premier, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

5° qu'il n'a fait exécuter aucun des travaux de construction ou de transformation nécessitant des autorisations sans les avoir obtenues et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction urbanistique.

Assainissement des sols pollués

L'attention des parties est attirée sur les dispositions de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatif à l'assainissement des sols pollués.

Les soussignés constatent que ces dispositions ne peuvent actuellement recevoir d'application effective à défaut d'une banque de données opérationnelle relative aux dits sols.

En application du Décret wallon du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le sept juin



deux mil neuf, à l'exception de son article 21), la partie venderesse déclare :

1. 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 telle pollution;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'elle ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie 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.

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application.

Zone inondable

Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve **pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

4. Citerne à mazout

La partie venderesse déclare que le bien comprend une citerne de 3000L.

La partie venderesse s'engage à réaliser un contrôle d'étanchéité au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique.

5. Chantiers temporaires ou mobiles



S'il existe, la partie venderesse est tenue en vertu de son obligation de livraison de remettre à la partie acquéreuse le dossier d'intervention ultérieure pour des catégories de travaux immobiliers qui ont été entamés depuis le 1^{er} mai 2001, au plus tard le jour de l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a réalisé aucun travaux depuis le 1^{er} mai 2001 à l'exception de ce qui suit :

- reconstruction d'un garage ;
- placement d'une chaudière ;
- remplacement des châssis.

6. Règlement général sur les installations électriques

En exécution de l'Arrêté Royal du 1^{er} avril 2006 modifiant l'article 3 de l'arrêté Royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement Général sur les installations électriques domestiques et certaines lignes de transport et de distribution électriques et modifiant l'article 276 du règlement général sur les installations électriques, il est rappelé qu'à partir du 1^{ER} JUILLET 2008, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation, le vendeur devra faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et qu'il devra transmettre ensuite le procès-verbal de visite au notaire.

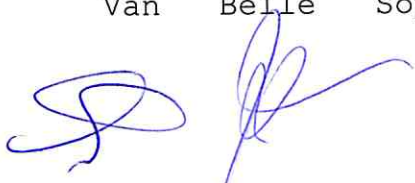
Les soussignés déclarent que l'engagement pris aux termes des présentes est indépendant du résultat de la dite visite, déclarant avoir obtenu toute information souhaitée au sujet de l'installation électrique à laquelle ils ont prêté une attention particulière.

L'acquéreur s'engage donc à acquérir le bien, même si le procès-verbal de visite de contrôle indique que l'installation électrique nécessite des travaux de mise en conformité, étant parfaitement informé de ce qu'il devrait la remettre en ordre à ses frais afin de pouvoir bénéficier d'une couverture d'assurance incendie adéquate.

Le vendeur remet ce jour le procès-verbal du contrôle de l'installation électrique à l'acquéreur qui le reconnaît.

7. Certificat de Performance Energétique

Pour tout acte de vente d'une maison unifamiliale existante passé à partir du 1^{er} janvier 2011, conformément aux nouveaux articles 577 et suivants du CWATUPE, le propriétaire vendeur a l'obligation de transmettre lors de la vente, un certificat de performance énergétique. Le certificat a été établi par Madame Van Belle Sophie, certificateur agréé, en date du



23.08/2016(460KWh/m².an - classe énergétique F). Le vendeur remet ce jour un certificat à l'acquéreur qui le reconnaît.

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 BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

AIDE REGIONALE

Le vendeur déclare avoir bénéficié d'une prime à la réhabilitation.

8. Choix du notaire

Les parties, usant de la faculté qu'elles ont de désigner le notaire de leur choix, conviennent que l'acte authentique de vente sera reçu aux frais de la partie acquéreuse par le notaire Christophe Van den Broeck à Huy et par les notaires associés Martine Maniquet et Thierry de Rochelée à Moha par la partie venderesse au plus tard pour le 26/12/2016.

9. Prix - Garantie.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **deux cent vingt-cinq mille euros (225.000€)**.

Sommes sur laquelle l'acquéreur verse une garantie de douze mille euros (12.000,00 €) par chèque bancaire certifié numéro 14 6705 sur le compte tiers de l'immobilière TREVI RASQUAIN portant le numéro suivant BE12 0689 0274 6792 le jour de la signature de la présente convention.



Le solde du prix, soit la somme de deux cent treize mille euros (213.000 EUR) et les frais sont payables à la signature de l'acte authentique de vente

En vue de satisfaire aux obligations de la loi du 18/01/2010 qui modifie la loi du 11 janvier 1993 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment des capitaux et du financement du terrorisme, la partie acquéreuse déclare que les fonds qui lui permettront de payer le prix de vente proviendront de fonds propres.

10. Sanctions.

Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, chacune des parties pourra :

- soit poursuivre contre l'autre l'exécution de la vente par voie judiciaire;
- soit quinze jours après injonction adressée par lettre recommandée ou exploit d'huissier, réputer la vente pour nulle et non avenue de plein droit. Dans ce cas, une somme de dix pourcent (10%) du prix de vente sera due par la partie en défaut à titre de dommages, intérêts.

Les sommes dues par l'une ou l'autre partie selon le cas, seront productives, sans mise en demeure, d'un intérêt fixé au taux légal majoré de deux pour cent, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement à partir de la date limite prévue pour la signature de l'acte authentique.

11. Divers.

Chacune des parties déclare individuellement :

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour (loi du 5 juillet 1998);

- n'être pourvu ni d'un administrateur provisoire, ni d'un conseil judiciaire;

- n'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour;

- d'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.



En outre, les soussignés déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire et que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à Huy, le 26/08
/2016.

La partie acquéreuse



La partie venderesse

