

Vente

ONT COMPARU

Ici présent et qui accepte,

Le bien suivant :

Commune de MORLANWELZ, section de **CARNIERES**

(deuxième division cadastrale)

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin sise rue
cadastrée section pour une
contenance de 1 are 65 centiares.

Revenu cadastral : 297 euros.

RAPPEL DE PLAN

Le bien prédécrit est repris sous deuxième lot au plan dressé par le géomètre expert immobilier () février 1955, demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Emile MARCQ, ayant résidé à Anderlues, le 3 octobre 1957. L'acheteur reconnaît avoir reçu copie de ce plan.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

CONDITIONS

1. Etat du bien - Le bien prédécrit est vendu dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour erreur dans la description, pour vices de construction apparents ou non apparents ou pour vétusté, sans garantie de la solidité des bâtiments, sans garantie de la nature du sol ni du sous sol, sans garantie en ce qui concerne la contenance indiquée, toute différence éventuelle, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acheteur.

2. Servitudes - L'acheteur prendra le bien vendu avec toutes les servitudes généralement quelconques qui peuvent l'avantager ou le grever, qu'il fera valoir ou dont il se défendra, à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui. A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien vendu et qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur ce bien, sauf ce qui sera éventuellement précisé ci-dessous.

3. Transfert de propriété - L'acheteur aura à compter de ce jour la propriété du bien vendu.

4. Transfert de jouissance - L'acheteur a la jouissance du bien à partir de ce jour par la prise de possession réelle, le vendeur lui garantissant que le bien est libre d'occupation.

5. Taxes et impôts - L'acheteur est tenu de supporter et d'acquitter à partir de ce jour toutes taxes et impôts afférents au bien acquis.

6. Assurance incendie - L'acheteur déclare que l'immeuble objet du présent acte est assuré, par ses soins, contre l'incendie et les périls connexes.

7. Dégâts miniers - Les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés au bien vendu par les travaux houillers font partie de la vente, pour autant que la responsabilité minière existe.

8. Indications cadastrales - Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

CONDITIONS SPECIALES

Dans l'acte du 9 octobre 1970, reçu par Maître Emile MARCQ, il est indiqué ce qui suit, ici textuellement reproduit :

« Audit acte reçu par Maître / dans lequel les bâtiments présentement vendus sont repris sous deuxième lot, il est stipulé textuellement ce qui suit :

Le puits existant dans le premier lot est mitoyen entre le premier et le second lot. Le second lot prendra l'eau au puits au moyen de conduites et de pompes à établir à ses frais. La pompe sera placée dans le second lot. Les réparations à faire au puits seront faites à frais communs et égaux des premier et deuxième lots. Les vendeurs déclarent que le puits et tout ce qui s'y rapporte n'existent plus.

Le mur de la cour indiqué au plan de A en B sera mitoyen. Le pignon séparatif des constructions sera mitoyen. Toutes cheminées, appuis et enfoncements existants dans ce mur pourront subsister dans leur état actuel. Les fenêtres, jours et vues qui en seraient pas à la distance égale pourront également subsister dans leur état actuel ».

L'acheteur déclare avoir connaissance de ces conditions et s'engage à les respecter, pour autant qu'elles soient encore d'application.

URBANISME

En application de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et ainsi qu'il résulte d'une lettre du 18 juin 2012 adressée au notaire soussigné par la commune de Morlanwelz, le vendeur déclare ce qui suit :

- au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 juillet 1987, le bien est situé en zone d'habitat avec en fond de terrain une très étroite bande sur toute la largeur de la parcelle en zone d'espaces verts.

- le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 28 septembre 1977 pour la construction d'un WC.

- le bien est situé en zone d'assainissement collectif.

- il n'est pris 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, 84 §2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

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.

DECRET du 5 décembre 2008 relatif à la GESTION DES SOLS

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du CWATUP opérée par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols : les informations relatives au bien vendu inscrites dans la banque de données de l'état des sols doivent désormais être mentionnées dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85.

Quoique entré en vigueur, l'article 85, §1er, alinéa 1, 3° du CWATUP ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où ladite banque de données relative à l'état des sols n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni, a fortiori, opérationnelle.

Cette précision étant faite, le vendeur 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 établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région Wallonne.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens de ce 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, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

DOSSIER d'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné du contenu de l'arrêté royal relatif aux chantiers temporaires et mobiles publié au Moniteur belge le 7 février 2001, pris en application d'une directive européenne ayant pour but d'accroître la sécurité sur les chantiers, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer simultanément plusieurs travaux dans son immeuble à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur d'immeuble la remise à l'acheteur d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer depuis le premier mai deux mil un. Le vendeur a déclaré qu'il n'existait pas de dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu et que, depuis le 1^{er} mai 2001, il n'a pas effectué ou fait effectuer dans l'immeuble vendu des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.

RESERVOIR à MAZOUT

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'une réglementation applicable en région wallonne à toutes les citernes à mazout d'une capacité de 3000 litres et plus, prévoyant notamment l'obligation d'équiper de telles citernes d'un système anti-débordement.

Interpellé par le notaire soussigné, le vendeur a déclaré que le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de ladite réglementation wallonne, aucune citerne à mazout n'équipant le bien vendu.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur qui le reconnaît l'original du procès-verbal de visite de contrôle établi par l'ASBL BELOR en date du 6 mars 2012.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les dix-huit mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur 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.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique affichant un résultat G/824 a été délivré pour l'immeuble objet de la présente vente par le certificateur agréé, Monsieur _____ T, en date du 23 mars 2012.

L'acquéreur déclare que le contenu de ce certificat lui a été communiqué antérieurement aux présentes et que l'original lui est présentement remis.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu du présent acte pour quelque motif que ce soit.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. En vertu de l'article 93 ter dudit Code, le notaire soussigné a interrogé le vendeur à l'effet de savoir si celui-ci est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ou s'il n'a pas cédé, dans les cinq années qui précèdent la date des présentes, un bâtiment avec application de ladite taxe, à quoi il répond négativement.

DECLARATION SPECIALE des COMPARANTS

Chacun des comparants déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est renseigné ci-dessus.
- qu'il n'a introduit aucune demande en règlement collectif de dettes.
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour.

CERTIFICATION et CONFIRMATION de l'IDENTITE des PARTIES

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu des pièces officielles requises par la loi. Il confirme par ailleurs que l'identité des parties telle qu'indiquée au présent acte correspond aux données reprises dans les pièces prescrites par la loi. Les comparants autorisent expressément le notaire instrumentant à indiquer dans le présent acte leur numéro d'identification auprès du registre national.

DECLARATION FAITE PAR LE VENDEUR

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de la part de la Région wallonne d'une quelconque prime en matière de réhabilitation, achat, construction, restructuration ou logement conventionné. Il reconnaît avoir été informé de l'obligation du notaire instrumentant d'en avertir l'administration et le cas échéant de retenir le montant de la prime sur le produit de la vente.

REDUCTION D'HONORAIRES (loi du 4 mai 1999)

L'acheteur reconnaît à l'instant qu'il bénéficie, dans le cadre de la présente acquisition, de la réduction d'honoraires de c euros prévue par la loi du 4 mai 1999. En effet, l'acheteur

déclare, d'une part, qu'au moment de la passation du présent acte de vente, étant l'acquisition d'un premier logement familial, il bénéficie de l'application du droit d'enregistrement réduit, et, d'autre part, qu'il recourt à un financement d'au moins cinquante pour cent de la valeur de l'acquisition, par un prêt hypothécaire ou une ouverture de crédit, pour lesquels il peut bénéficier de la réduction de moitié des honoraires dus pour un tel acte, en vertu de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant tarif des honoraires des notaires.

DECLARATION POUR LE FISC

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants.

- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2°.

- et des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° que la convention sous seing privé de vente date du 27 mars 2013.

5° qu'afin de bénéficier de la taxation à **5%** conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 décembre 2008 portant règlement des prêts hypothécaires de la société wallonne de crédit social et des guichets de crédit social ou d'un prêt hypothécaire par le Fonds du

Logement des familles Nombreuses, son prêt hypothécaire lui est octroyé par la Société Wallonne du Crédit Social.

EXISTENCE d'INTERETS CONTRADICTOIRES

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

DROIT d'ECRITURE

Le droit d'écriture, qui est dû pour le présent acte en vertu du code des droits et taxes divers, s'élève à la somme de

DONT ACTE.

Fait et passé à Morlanwelz, en _____, 1.

Dressé sur projet préalablement communiqué aux parties, lesquelles déclarent qu'elles ont disposé du temps nécessaire pour pouvoir l'examiner.

Lecture faite, intégralement 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 le notaire, après que ce dernier leur ait fourni toutes les explications sur la portée de leurs engagements.