

VENTE

**L'an deux mille dix-neuf,
Ce quinze mars,
A**

Par devant Nous, Maître

Notaire en la résidence de

ONT COMPARU :

D'une part :

1. Monsieur , né à , le 17 septembre 1968, célibataire, NN :
Lequel déclare ne pas avoir effectué de déclaration de cohabitation légale.
Dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

2. Madame , née à , le 20 août 1937, veuve, domiciliée à . NN :

Laquelle déclare ne pas avoir effectué de déclaration de cohabitation légale.
Dont l'identité a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ci-après dénommés "le vendeur" ou "les vendeurs".

Et d'autre part :

Monsieur , né à , le 24 mai 1980, de nationalité , et son épouse, Madame , née à , le 24 août 1985, de nationalité , domiciliés ensemble à . NN :

Lesquels déclarent être mariés sous le régime légal belge de la communauté de biens à défaut d'avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage et ayant fixé leur première résidence principale commune en Belgique, et ne pas avoir modifié ce régime à ce jour.

Dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité et document de séjour.

Ci-après dénommés "l'acquéreur" ou "les acquéreurs".

Le vendeur, ici présent et qui accepte, déclare, par les présentes, vendre les biens dont la désignation et l'origine de propriété sont reprises ci-après.

Ces biens sont vendus sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques aux acquéreurs ici présents, qui acceptent.

Les vendeurs déclarent que les biens vendus ne servent pas au logement principal de leur famille respective.

DÉSIGNATION DES BIENS

Une maison d'habitation avec dépendances, l'ensemble sis _____ où le bien porte le numéro _____ cadastré selon extrait de la matrice cadastrale de moins d'un an section numéro _____ et selon titre section numéro _____ pour une contenance de 1 are.
Revenu cadastral non indexé suivant matrice : 461,00 €.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A l'origine, le bien prédécrit appartenait aux époux _____ et _____ pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire _____ ayant résidé à _____ le 28 juin 1973, transcrit à la Conservation des Hypothèques de _____ le 24 juillet 1973, volume _____

Monsieur _____ est décédé le 3 janvier 2018 à _____ ; sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame _____, à concurrence d'une moitié en usufruit et une moitié en pleine propriété, en vertu d'une donation entre époux reçue par le Notaire _____, le 16 septembre 1971, et par son unique fils, Monsieur _____, à concurrence d'une moitié nue-propriété.

RAPPEL DE CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte reçu par le Notaire _____, ayant résidé à _____, le 28 juin 1973, précité, stipule notamment et textuellement ce qui suit :

« Condition spéciale.

Aux termes de l'acte préventé reçu par le notaire _____, le treize février mil neuf cent trente-six, il est notamment stipulé ce qui suit :

« Les murs pignons destinés à devenir mitoyens seront construits de façon que leur axe se trouve exactement sur la limite de la parcelle. Aucune cession de terrain ne pourra être exigée de ce fait entre les acquéreurs. »

Les acquéreurs sont subrogés dans les droits, actions et obligations des vendeurs, quant à cette stipulation. »

Les acquéreurs aux présentes sont subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux conditions particulières existantes, pour autant qu'elles soient encore d'application. Ils s'engagent à les respecter et à les faire respecter à leurs acquéreurs éventuels ou ayants-droit à tous titres.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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

Etat des biens

Les biens sont transmis dans l'état où ils se trouvent à la date de la convention de vente entre parties, bien connu de l'acquéreur qui les a vus et visités.

Les biens sont vendus :

- Sans garantie des vices apparents ou cachés, de tout vice du sol ou du sous-sol. L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, même pour tous vices cachés qui apparaîtraient après le présent acte. Le vendeur déclare expressément qu'il n'a pas connaissance que les biens vendus soient actuellement grevés de vices cachés et qu'il s'exonère donc de la responsabilité découlant de l'application des articles 1641 à 1648 du Code Civil.
- Avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes, occultes, continues, discontinues, pouvant les avantager ou les grever. Le vendeur déclare à ce sujet n'avoir pas conféré personnellement de servitude sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises aux termes du présent acte qui résulteraient de titres réguliers et non prescrits.
- Sans garantie de la contenance, toute différence entre la contenance indiquée et la contenance réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Propriété et jouissance

Le présent acte transfère à l'acquéreur la propriété desdits biens. Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour, les biens étant libres de toute occupation et de tout bail.

Impôts et taxes

Les contributions, taxes et impôts afférents aux biens vendus sont à charge de l'acquéreur, à compter de ce jour.

Considérant qu'il résulte des dispositions administratives en matière de perception du précompte immobilier que cet impôt est dû par le propriétaire du bien vendu au 1^{er} janvier de l'année de l'impôt, l'acquéreur paie, à l'instant, au vendeur, QUI EN DONNE QUITTANCE, la somme de

, étant la quote-part de l'acquéreur dans le montant du précompte immobilier de l'année 2019, fixée forfaitairement, moyennant quoi le vendeur paiera à l'administration l'intégralité de ce précompte immobilier 2019.

Droits du vendeur

Les droits et actions qui, éventuellement, appartiennent au vendeur du chef de dégâts ou troubles de jouissance pouvant être occasionnés au bien vendu par tous travaux ou toute industrie quelconques font partie de la vente. Ces droits sont sans influence pour le fisc.

A ce sujet, le vendeur déclare expressément n'avoir renoncé à aucun droit, tant par acte authentique que sous seing privé.

L'acquéreur sera subrogé de plein droit par le fait même de la vente dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait avoir vis-à-vis de tiers pour quelque cause que ce soit, notamment en matière de garantie décennale éventuelle.

Assurance incendie

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré.

L'acquéreur fera à compter de la signature du présent acte, en tant que nouveau

propriétaire, son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques. Il s'engage à prendre toutes dispositions dès aujourd'hui afin de souscrire une nouvelle police.

Eau - Gaz - Electricité

Les compteurs et conduites de l'eau, du gaz et de l'électricité et plus généralement tous objets placés par un tiers dans les immeubles visés par la présente vente et sur lesquels ce tiers justifierait de son droit de propriété ne font pas partie de la vente.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits, actions et obligations des vendeurs dans tout ce qui concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'au paiement des redevances en résultant.

En outre, les parties reconnaissent expressément que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'intérêt de signaler - dès ce jour ou dans les délais les plus brefs - la présente vente aux organismes distributeurs, et de procéder contradictoirement ou de faire procéder par un agent des distributeurs, s'il échet, à un relevé des compteurs au plus vite. Faute de ce relevé, vendeur et acquéreurs pourraient être tenus solidairement et indivisiblement du paiement des sommes dues depuis les derniers relevés d'index ayant donné lieu à facturation.

Statut administratif - Urbanisme

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions relevant du droit public immobilier, qui forment son statut administratif, dont notamment le nouveau Code wallon du Développement Territorial, en abrégé «CoDTbis».

De façon générale, le vendeur a le devoir d'informer l'acquéreur, dans la mesure de ses connaissances, des principaux éléments constitutifs de ce statut administratif, en ce qu'ils sont *a priori* susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien vendu et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Cette obligation d'information administrative dans le chef du vendeur ne dispense pas l'acquéreur de se renseigner par lui-même, et de faire ses propres démarches, notamment quant à la faisabilité des projets qu'il souhaiterait mener sur le bien qu'il acquiert.

Tous les permis, autorisations et déclarations en cours de validité qui existeraient relativement au bien vendu sont réputés transmis à l'acquéreur, le vendeur s'engageant à lui prêter toute l'assistance nécessaire pour accomplir les formalités requises quant à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité, et le cas échéant, à agir lui-même si cela était requis.

Le Notaire instrumentant rappelle que c'est uniquement dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations concernées, outre les informations pouvant figurer au certificat hypothécaire.

En l'espèce, le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, découlant d'un courrier de la _____, en date du 13 février 2019, selon lequel les biens visés au présent acte :

- situés en zone d'habitat au plan de secteur de _____ adopté par Arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;
- n'ont fait, d'après la base de données de la Commune, l'objet d'aucun permis de lotir

- ou d'urbanisation, ni permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977;
- n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, au vu de cette même base de données;
 - sont situés 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;
 - sont situés sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil Communal du 22/06/2000 est applicable;
 - n'ont fait l'objet d'aucune infraction constatée par procès-verbal ;
 - ne sont repris dans la banque de données de l'état des sols au sens ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1^{er} mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1^{er} mars 2018)).

Ce courrier de la Ville, dont copie a été remise en intégralité à l'acquéreur qui le reconnaît, a été adressé en réponse au recommandé du Notaire instrumentant en date du 23 janvier 2019, réclamant entre autre les informations figurant au certificat d'urbanisme numéro 1.

Il est rappelé que l'obligation d'information du Notaire s'exerce *subsidièrement* à celle du vendeur, qu'elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et des sources disponibles, qu'elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique, à propos desquelles le Notaire a invité les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, les biens visés aux présentes :

- ne sont pas soumis à l'application d'un guide régional d'urbanisme;
- ne sont pas visés par un schéma particulier de développement pluricommunal, ni par schéma communal, ni par un projet en la matière, ni par un guide ou projet de guide communal d'urbanisme ou encore par un permis d'urbanisation ;
- ne sont pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- ne sont pas situés dans un des périmètres de réhabilitation paysagère et environnementale, ou de remembrement urbain ;
- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine, ni situés dans une zone de protection ;
- ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;
- ne bénéficient pas d'un équipement d'épuration individuel des eaux usées ;
- ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière ;

- ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- ne sont pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;
- ne sont pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article D.II.31 §2 du CoDT et plus généralement, ne sont pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative.
- ne sont pas situés à proximité d'une canalisation de gaz (Fluxys) ou de canalisations transportant d'autres produits, **ce dont l'acquéreur devra toutefois s'assurer avant d'entreprendre de quelconques travaux à l'immeuble.**

Le Notaire a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à avenue des Arts, , tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation de son réseau, et ce dès la phase de conception.

Il est donné à connaître à l'acquéreur qu'une banque de données existe en ce qui concerne les impétrants occupants éventuellement le sous-sol. Le notaire instrumentant informe l'acquéreur à ce sujet et l'invite à consulter cette banque de données sur Internet ou à se renseigner auprès de son administration communale.

Si de telles installations sont en service permanent, elles revêtent une importance considérable de par leur caractère d'utilité publique. Des directives de sécurité doivent être communiquées à tous les corps de métiers, entrepreneurs ou sous-traitants qui exécuteront des travaux sur et à proximité de ces installations souterraines.

Le vendeur déclare enfin :

- qu'il a, le cas échéant, obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions, ou installations qu'il aurait lui-même érigées ou fait ériger ou pour les transformations faites;
- qu'il n'a pas réalisé d'actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu du nouvel article D.VII.1, §1^{er}, 1, 2^o ou 7^o du CoDTbis, et qu'aucun procès-verbal à ce sujet n'a été dressé ;
- de manière générale, qu'il n'a pas connaissance qu'une infraction urbanistique grèverait le bien.

Il est rappelé enfin :

- l'impossibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des travaux et actes soumis à autorisation, sans disposer des permis nécessaires, ainsi que détaillé au livre IV du nouveau CoDTbis;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Etat du sol - Assainissement du sol en Région Wallonne

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du «Décret Sols wallon» du 1^{er} mars 2018 et l'obligation de consulter la banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) pour toute cession immobilière.

Conformément aux dispositions transitoires de ce décret, les obligations précitées ne s'appliquent pas aux conventions de cession conclues avant l'entrée en vigueur du décret, soit le 1^{er} janvier 2019. En l'espèce, les parties déclarent avoir signé la convention de vente antérieurement à l'entrée en vigueur du décret.

L'acquéreur déclare dès lors dispenser le vendeur de produire le certificat de la BDES et renoncer à expressément à toute action en nullité des présentes y relative.

Le vendeur déclare pour sa part :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activité 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 de la législation en vigueur en Région Wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol d'orientation ou de caractérisation 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 éventuelle.

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 à l'avenir et d'éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives 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.

Citerne à mazout

L'acquéreur déclare avoir été informé de la réglementation wallonne qui s'impose actuellement en cas de présence dans le bien vendu d'un réservoir à mazout, d'une capacité de trois mille litres ou plus, cette réglementation imposant entre autre la pose obligatoire d'un système anti-débordement et des tests d'étanchéité périodiques.

L'acquéreur fera, le cas échéant, à compter de ce jour, son affaire personnelle du respect de cette réglementation.

L'acquéreur fera, de même et si nécessaire, son affaire personnelle de toutes formalités et précautions imposées en cas de mise hors-service de tout réservoir à mazout qui serait présent dans le bien.

Le vendeur a toutefois déclaré qu'il n'existait pas dans les biens vendus de citerne à mazout.

Dossier d'Intervention Ulérieure [D.I.U.]

Les parties ont été informées de l'existence d'obligations mises à leur charge par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 en matière de coordination et de sécurité sur les chantiers.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation de conserver tout dossier d'intervention ultérieure, actuel ou futur, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure pour les biens faisant l'objet de la présente vente, le vendeur a répondu qu'aucuns travaux entrant dans le champ d'application de cette réglementation n'ont été effectués à sa connaissance au bien vendu par un ou plusieurs entrepreneurs depuis le 1^{er} mai 2001.

Il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Déclarations diverses - droit de préemption

Le vendeur confirme :

- n'avoir jamais donné le bien vendu en garantie dans le cadre d'un mandat hypothécaire.

- ne pas avoir autorisé la pose de panneaux publicitaires.

- que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Le vendeur déclare avoir mené toutes investigations et avoir fourni toutes informations au sujet de l'existence d'un éventuel droit de préemption. Sur la réquisition expresse du notaire, le vendeur confirme n'avoir jamais accordé à une tierce personne un droit de préférence ou un droit de préemption, ou une promesse de vente, ayant pour objet la vente des biens visés aux présentes.

Le vendeur déclare de même qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Aides régionales

Le Notaire instrumentant a questionné le vendeur, qui le reconnaît, quant à l'attribution éventuelle d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le vendeur a déclaré avoir bénéficié d'aides publiques lors de son acquisition en 1981.

Le Notaire instrumentant confirme qu'il a adressé une notification en vue de la restitution éventuelle de primes auprès de l'administration wallonne - Département du Logement - Direction de l'Information et du Contrôle - Service recouvrement.

Ce service a confirmé en date du 23 janvier 2019 qu'il n'y avait aucun montant à consigner en l'étude.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens entendu dans le Règlement Général sur les Installations Electriques du 10 mars 1981.

Il déclare que l'installation électrique de l'immeuble vendu avait fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement, en date du 23 janvier 2019, par l'organisme agréé Certinergie.

Le procès-verbal de contrôle conclut dans les termes suivants :

«Non conforme »

Les parties confirment avoir convenu antérieurement aux présentes que quelles que soient les conclusions et recommandations de l'organisme agréé, l'acquéreur ferait son affaire personnelle de ces conclusions et recommandations, à l'entière décharge du vendeur, sans diminution aucune du prix, l'acquéreur prenant les biens en l'état.

Les parties confirment ne jamais avoir considéré que l'obtention d'un certificat conforme était un élément déterminant de la présente vente.

L'acquéreur est informé :

* qu'au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date du procès-verbal de contrôle, il devra avoir régularisé, à ses frais, l'installation électrique et il devra faire constater que les manquements mis en évidence par le procès-verbal de contrôle ont bien été rectifiés;

* qu'il est tenu de communiquer son identité et la date de signature de l'acte notarié à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par un organisme agréé seront à sa charge.

Location et détecteurs d'incendie

A toutes fins utiles, l'acquéreur déclare avoir été informé de l'existence :

- d'un Arrêté Royal qui détermine les conditions minimales à remplir pour qu'un bien donné en location comme résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité;
- de l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif aux logements collectifs ou petits logements individuels et instaurant un permis de location;
- des dispositions contraignant à équiper les logements de détecteurs d'incendie agréés, en parfait état de fonctionnement; l'acquéreur déclarant en faire son affaire personnelle à partir de ce jour.

P.E.B.

Les comparants ont été informés préalablement à la présente vente de la teneur de la législation wallonne relative à la certification des bâtiments résidentiels existants, du fait que depuis le 31 décembre 2010, toutes les ventes de maisons unifamiliales étaient visées par l'obligation de disposer d'un certificat P.E.B., ainsi que des sanctions prévus en cas de non-établissement dudit certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement à la vente l'original du Certificat de Performance Energétique dressé par Monsieur _____ en date du 31 octobre 2018.

Le bâtiment y est repris en classe énergétique G, sa consommation théorique totale d'énergie primaire est de 78 259 kWh/an, et sa consommation spécifique d'énergie primaire est de 768 kWh/m².an.

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du contenu de ce certificat et être pleinement conscient des caractéristiques de performance énergétique des biens acquis et de leur classification. Il fera son affaire personnelle de l'amélioration éventuelle de ces performances énergétiques.

Aléa d'inondation

Dans sa réponse ci-dessus évoquée, la Commune de _____ a indiqué que le bien vendu ne se trouvait pas dans une zone à risque d'aléa d'inondation.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone inondable.

Sans engagement de sa part, et à titre strictement informatif, le notaire instrumentant a, en date du 22 janvier 2019, consulté la cartographie des aléas d'inondation accessible via le site Géoportail de la Wallonie, et il remet à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît l'extrait relatif à la zone concernée, dont décharge.

PRIX- QUITTANCE

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ payé ce jour, dont quittance.

Le notaire instrumentant atteste que le paiement au vendeur a été effectué par sa

comptabilité après avoir été crédité par l'acquéreur du montant du prix et des frais d'acte par

DÉCLARATIONS FISCALES & DIVERSES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses respectives ci-dessus indiquées.

Certificat d'état civil

Le Notaire instrumentant certifie l'exactitude des identités des parties, telle qu'énoncées dans le présent acte, au vu du registre national des personnes physiques, où les comparants portent les numéros d'identification mentionnés ci-dessus.

Les comparants confirment savoir que le notaire instrumentant est contraint de reprendre au présent acte leur numéro national.

Lecture de la loi

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement concernant la dissimulation des prix.

Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le Notaire soussigné, a interrogé le vendeur aux présentes pour savoir s'il est ou a été assujetti à ladite taxe, et lui a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la dite T.V.A. et ne pas avoir cédé endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Droits d'enregistrement – Réduction

Le vendeur déclare ne pas réunir les conditions lui permettant de solliciter la restitution des droits prévue à l'article 212 du code des Droits d'Enregistrement.

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 6%, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, 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 la part indivise, forme avec celui des biens présentement acquis un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis du Code des Droits d'Enregistrement, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles qui seraient 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 en tout ou en partie 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. L'acquéreur déclare également avoir été informé 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 outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant. Le Ministre des Finances peut toutefois accorder remise totale ou partielle de cet accroissement.

4° Que l'offre d'achat a été signée le 1^{er} novembre 2018, et la condition suspensive d'obtention d'un financement a été levée le 16 janvier 2019.

Droits d'enregistrement – Abattement

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le notaire soussigné les a informés des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46*bis* du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

Situation personnelle des comparants

Interrogés par le Notaire, les comparants ont déclaré chacun :

- ne pas avoir déposé requête en règlement collectif de dettes,
- ne pas avoir effectué de déclaration de cohabitation légale à ce jour,
- ne pas être pourvu d'un représentant désigné par justice,
- ne pas être touché par une faillite ou une réorganisation judiciaire,
- de manière générale disposer de la pleine capacité juridique et ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens,
- que son état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office lors et à l'occasion de la transcription des

présentes.

Règlement sur la Protection des données à caractère personnel (GDPR)

Les parties au présent acte marquent leur plein accord à l'utilisation et la conservation par le(s) notaire(s) instrumentant(s) de leurs données à caractère personnel mais seulement pour le besoin de la rédaction du présent acte ainsi que de toutes les formalités et recherches indispensables avant et après le présent acte.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toute aliénation de biens immeubles entre autre.

Cette consultation a été réalisée par le notaire instrumentant en date du 4 mars 2019. Le résultat de la recherche est : négatif.

Pour autant que de besoin, le vendeur confirme présentement que tous travaux (immobilisés par destination ou incorporation) dans les immeubles visés aux présentes ont été payés en totalité à ce jour et qu'il ne reste plus à sa charge, à ce jour, aucune dette quelconque à l'égard d'un entrepreneur ou artisan intervenu dans les biens qui pourrait avoir fait l'objet d'un enregistrement au Registre des Gages.

Déclarations finales

Le Notaire instrumentant donne présentement lecture aux comparants de l'article 9, paragraphe premier, alinéa 2 de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, rédigé comme suit :

«Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.»

Les comparants confirment que le notaire les a éclairés de manière adéquate sur les droits, obligations et charges découlant pour chacun du présent acte, et qu'il les a conseillés de façon impartiale.

Dont acte,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis au moins cinq jours ouvrables et qu'elles ont donc eu un délai suffisant pour l'examiner utilement. Elles déclarent marquer leur accord sur la lecture partielle de l'acte.

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

Droit d'écriture de cinquante euros perçu sur déclaration par Nous, Notaire.