

ONT COMPARU

C

Ci-après dénommés : "l'acquéreur".

[Signature]

Lesquels déclarent acquérir chacun pour une moitié indivise en pleine propriété et nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après, intervenues directement entre eux :

[Signature]

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte ensemble chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété sous le bénéfice d'une clause d'accroissement réciproque, facultative et optionnelle, l'immeuble suivant :

[Signature]

55022 LA LOUVIERE première division LA LOUVIERE

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise _____
cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro
0258RP0000, d'une superficie de un are cinquante centiares (1 a 50 ca) et tenant à divers
propriétaires.

Revenu cadastral non indexé : 366,00 €.

ORIGINE DE PROPRIETE



CLAUSE D'ACCROISSEMENT FACULTATIVE ET OPTIONNELLE

Comme dit ci-avant, les acquéreurs déclarent acquérir ensemble le bien immeuble ci-avant décrit, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété.

Au décès de la partie prémourante, la partie survivante aura le droit d'obtenir, si elle en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part soit de l'usufruit soit de la pleine propriété de la part de la partie prémourante et ce au choix exclusif de la partie survivante.

Cette convention est faite entre les parties à titre réciproque et aléatoire.

Comme elle constitue un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre, si celle-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, soit l'usufruit soit la pleine propriété des droits de cette autre partie.

La partie survivante devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire dans les trois mois du décès de la partie prémourante, et ce, à peine de forclusion.

A défaut pour la partie survivante d'avoir manifesté sa volonté d'exercer ce droit dans les trois mois du décès de la partie prémourante, elle sera présumée avoir fait choix de l'accroissement en usufruit.

En toute hypothèse, en cas d'existence d'un ou plusieurs descendants dans le chef du prémourant, l'accroissement dans le chef de la partie survivante ne pourra se faire qu'en usufruit.

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

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 d'un an prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période d'un an, cette convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période d'un an, 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 d'un an et ainsi de suite à l'expiration annuelle.

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 qui seront apportées au bien immeuble ci-avant décrit.

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 au bien immeuble ci-avant 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 montants non échus des intérêts et de remboursement du capital 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-avant décrit ou de construction sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes aux dits 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 le bien immeuble ci-avant décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi

longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1 et 2.

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, en cas d'application du présent pacte d'accroissement, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans le bien immeuble ci-avant décrit.

Les parties prénommées, déclarent consentir et accepter ledit pacte d'accroissement.

Il est ici précisé que cette clause d'accroissement ne trouvera pas à s'appliquer en cas de déclaration de cohabitation légale dès lors que le survivant bénéficierait d'un usufruit légal à des conditions fiscalement au moins aussi intéressantes que celles relatives aux droits à payer dans le cadre de la présente clause d'accroissement.

Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien à dater de ce jour et la jouissance par occupation réelle à partir du 1^{er} juillet 2017, le vendeur s'en réservant la jouissance précaire jusqu'à cette date à charge pour l'acquéreur d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de ce jour.

Cette occupation par le vendeur est tolérée à titre précaire sans que la législation relative aux baux à loyers ne puisse être invoquée.

Le vendeur sera redevable d'une indemnité forfaitaire d'occupation d'un montant de 737,89 euros et payée présentement.

Le vendeur s'engage en outre pour la durée de son occupation :

-à faire couvrir les risques inhérents à son occupation par une assurance appropriée,
-à occuper le bien en « bon père de famille » et à éviter tout acte pouvant porter préjudice à l'acquéreur en répondant également des personnes dont il aurait éventuellement la responsabilité,

-à entretenir correctement les lieux occupés,

Les consommations d'eau, gaz et électricité seront supportés par l'occupant, il s'engage également à se couvrir par une assurance sa responsabilité civile d'occupant.

En toute hypothèque, le bien sera libre d'occupation au plus tard le 30 juin 2017 et qu'à défaut de libérer le bien vendu, il pourra être procédé directement à l'expulsion par l'acheteur sans mise en demeure et sans intervention du juge compétent sur seule présentation de la grosse de l'acte de vente, aux frais du vendeur et sans préjudice à tous dommages et intérêts, fixés forfaitairement à 100,00 euros par jour de retard à calculer de manière rétroactive à partir du 1er juillet 2017 et immédiatement exigibles de plein droit.

Charges

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de voirie de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués ; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de 226,20 € dont quittance.

Etat - Superficie - Servitudes - Clôtures - Mitoyennetés

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, ni du fait de vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, ni du fait de vices du sol ou du sous-sol, ni du fait d'une différence entre la superficie susénoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le bien immobilier est vendu avec tous ses vices apparents et cachés, et ce compris ceux affectant le sous-sol, sans que le vendeur soit tenu de quelque garantie que ce soit, et notamment de celle basée sur les articles 1641 et suivants du Code civil.

Le bien est également vendu avec tous les droits et obligations relatifs aux murs communs, haies ou autres clôtures qui constituent la séparation entre le bien vendu et les propriétés adjacentes.

L'acquéreur s'entendra directement avec les propriétaires voisins, et ayants-droit, pour tout ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare que les reprises des éventuelles mitoyennetés ont été réglées antérieurement aux présentes.

Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, 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 sept mai deux mil dix-sept, dressé par l'OCB Place des Jardins de Baseilles 4 Boîte 23 à 5101 Namur. Il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la date de l'acte reçu ce jour. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Conditions spéciales

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité et reproduites textuellement ci-après:

A l'acte du notaire Antoine BERTRAND dont mention ci)avant, il est en outre mentionné ce qui suit :

"Les acquéreurs reconnaissent et déclarent avoir la pleine et entière connaissance, à leur satisfaction, de toutes les stipulations contenues à l'acte précité du notaire l'Olivier (vente LE FOYER LOUVIEROIS aux époux MICHEL-HAINAUT) constituant des obligations et des servitudes actives et passives, notamment l'interdiction d'ouvrir dans ledit bien un débit de boisson pendant trente ans à partir de cet acte et dispenser formellement le notaire instrumentant de les rappeler et transcrire au présent acte."

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces stipulations ou conditions, pour autant qu'elles soient encore d'application.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

A. 1) Le vendeur déclare que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : **le bien est en zone d'habitat,**

2) Interrogée en date du 15 mars 2017 par la voie des renseignements notariaux, la ville de La Louvière a répondu en date du 4 mai 2017.

"Le bien en cause :

1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régionale, à savoir que l'entité de La Louvière :

- appartient à l'aire de coopération transrégionale avec Bruxelles, définie comme un triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons, Charleroi-Namur (Triangle wallon) ;

- est reconnue comme un pôle, c'est-à-dire qu'elle exerce un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale de par son caractère urbain affirmé ;

- appartient à l'Eurocorridor « Lille-Liège » pour sa situation au carrefour de plusieurs axes de communication multimodaux ;

- appartient à la région agro-géographique hennuyère.

2° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

/on omet....

Est situé en Zone d'habitat résidentielle en ordre fermé ou semi ouvert au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 ;

.../on omet....

Est actuellement raccordable à l'égout

Fait l'objet d'une infraction urbanistique reconnue par notre Administration communale portant sur la démolition et la reconstruction des annexes sans PU (IN//0024) ;

- Seules les permis d'urbanisme et/ou autorisation a (ont) été trouvé(s) depuis 1976 : Réf. : PU/05/0610 daté du 23/12/2005 pour agrandir l'arrière de l'habitation (régularisation) ;

/on omet...

Est situé dans une région traversé par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des risques industriels, géologique.

/on omet....

B. 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 par le CODT.

Le vendeur déclare que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Troisième et dernier
feuillet



C. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés par le CODT 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.

Règlement général sur la protection de l'environnement

I. 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.

II. 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.

III. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles du CODT,

- 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.

Protection et conservation du patrimoine

Le bien vendu n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif, n'est repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection et enfin, n'est pas repris à l'atlas des sites archéologiques.

Remembrement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

Expropriation - emprise - logements insalubres

Le vendeur déclare :

Que le bien est libre de toute expropriation ou droit d'emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'y a aucune menace qu'intervienne une telle mesure.

Que le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites, à la connaissance du vendeur.

Ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée - d'un établissement - d'une installation sur le bien, ni de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements - des installations - susceptibles d'entraîner une pollution du sol ou du sous-sol.

Qu'il n'a pas connaissance en ce qui concerne le bien vendu d'une source de pollution du sol ou des bâtiments, susceptible de causer des dommages à l'acquéreur. En particulier, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien vendu comprenne les pièces polluées par l'amiante ou par la mûre ou d'autres champignons semblables et qu'il n'a pas connaissance que le bâtiment soit attaqué par des termites.

Qu'il n'a pas connaissance qu'un permis d'urbanisme ait été refusé dans le passé.

Qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucune construction ou aucun travail qui n'aurait pas fait l'objet des autorisations administratives requises et donc qu'il n'a pas modifié le bâtiment de manière irrégulière, et qu'il n'a pas modifié son affectation sans les autorisations nécessaires. Il déclare également qu'il n'a pas obtenu durant la période de dix ans précédent les présentes un permis d'urbanisme qui ne soit pas périmé.

Qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou même communiquée verbalement ;

Que si le bien vendu a fait l'objet d'un permis de lotissement ou d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, les charges liées à ce permis ont été exécutées correctement.

Code wallon du Logement

Le comparant déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du 1er juillet 2003.

Etat des sols

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du cinq décembre deux mille huit sur la gestion des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilières, des données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. Cette disposition ne peut toutefois recevoir pleine application effective tant que la banque de données de l'état des sols n'est pas opérationnel.

En application du Décret wallon, 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 Sols en vigueur en Région wallonne ;

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

Réservoir à mazout

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties, que dans le cas où il y a, dans le bien vendu, un réservoir à mazout, la législation en Région Wallonne oblige, si ce réservoir est non-accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille litres (ou plus), de faire tester l'étanchéité du réservoir et que celui-ci devra être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq.

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve aucun réservoir à mazout, tel que décrit ci-dessus, dans le bien vendu.

Le contrôle des chaudières

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).

- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1^{er}) :

- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans

- combustibles liquides (mazout) : tous les ans

- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

A ce sujet le vendeur déclare que le bien présentement vendu n'est pas équipé d'une chaudière à combustibles solides, liquides ou gazeux.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique **20170216005128, établi par l'expert énergétique Monsieur DE SAINT AUBAIN Hugues de 1000 Bruxelles, le 16 février 2017.**

L'acquéreur reconnaît que la copie de ce certificat lui a été communiquée avant la signature de la convention de vente.

Le vendeur remet à l'instant l'original du certificat à l'acquéreur ; ce que ce dernier reconnaît.

Zone à risques d'inondation

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Primes

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Aide régionale au logement

Interrogé par les soins du notaire, conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009, le vendeur a déclaré ne pas avoir obtenu une aide régionale au logement.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le Notaire soussigné.

Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente, en ce compris les frais relatifs à la délivrance, sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

Déduction de la TVA

L'acquéreur déclare que la présente acquisition est réalisée à titre privé et que par conséquent il ne sollicitera pas la déduction de la TVA portant sur les frais et honoraires du présent acte.

DECLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujéti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Revenu cadastral du bien présentement acquis : 366,00 €.

L'ACQUEREUR : Réduction des droits d'enregistrement - habitation modeste

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare:

- Que lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas 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 53 bis dudit code, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des immeubles dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des immeubles que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des habitations dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des habitations que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

L'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins 33 % en pleine propriété ou en usufruit sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis, alinéa 4 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Il déclare donc être soumis au taux de droits d'enregistrement de 12,5% prévu à l'article 44, alinéa 1 du même Code.

- Que l'acquisition ne donne pas lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit code et que l'immeuble acquis est situé au premier juillet de l'année précédant celle de la convention de vente de l'immeuble acquis, en dehors de la zone de pression immobilière, visée à l'article 1er, 12°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie - tarif réduit de six pour cent (6%) jusque cent cinquante-quatre mille six cent quatorze euros nonante-deux cents (154.614,92 €).

- Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est datée du cinq février deux mil dix-sept et la condition suspensive stipulée dans ladite convention a été réalisée le quatorze mars deux mil dix-sept.

PAS D'APPLICATION DU TAUX DE 15 %

L'acquéreur déclare avoir reçu lecture et commentaire des articles 44 et 44 bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare pour autant que de besoin qu'il ne possède pas au moins 33% en pleine propriété ou en usufruit, sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44 bis alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement (immeuble cédé dans les douze mois, immeuble exproprié, immeuble détenu par un marchand de biens).

LE VENDEUR : Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITE DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes élection de domicile est faite par les parties en leur demeure respective.

ETAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

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

PORTEEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

EXPÉDITION

L'acquéreur prie le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à l'adresse de l'immeuble acquis.

DONT ACTE