

a. en propriété privative et exclusive

1) un studio situé au troisième étage (façade avant), d'une superficie privative d'environ quarante-trois mètres carrés comprenant un salon avec coin chambre, une salle à manger avec coin cuisine, un placard et une salle de bains équipée d'une douche et figuré sous lot 5 au plan annexé à l'acte de base,

2) la cave numéro un située au sous-sol d'une superficie privative d'environ treize mètres carrés et reprise sous cave 1 au plan annexé à l'acte de base.

b. en indivision et copropriété forcée : quatre-vingt-trois millièmes (83/1.000mes) dans les parties communes.

Tel que les dits biens sont décrits à l'acte de base dressé par _____, de résidence à Lobbes, substituant _____ légalement empêché, ce jour, antérieurement aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

La venderesse déclare et garantit être propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme RECUPAL, ayant son siège social à Morlanwelz, aux termes d'un acte reçu par _____ soussigné, substituant



OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la pleine propriété des biens vendus à partir de ce jour; il en aura la jouissance à partir de ce jour par la prise de possession réelle, à charge de supporter, à partir de ce jour, toutes les taxes et contributions généralement quelconques y relatives. Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

COPROPRIETE

- La partie venderesse supportera toutes les charges ordinaires jusqu'à la date d'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur ;
- La partie acquéreuse supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par gérant de la copropriété.
- Les parties déclarent, en outre, vouloir régler directement entre elles et avec la gérance, les éventuels décomptes de charges communes.

CONDITIONS GENERALES

1) L'acquéreur prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité,

ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol, du sous-sol et des constructions et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil relatives aux vices cachés, ce qui est accepté par l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun défaut caché.

Le vendeur transfère à l'acquéreur tous les droits et actions dont il pourrait disposer à l'égard des entrepreneurs et architectes des bâtiments et constructions, et notamment tous ses droits à la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

2) L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

3) L'acquéreur devra continuer tous les contrats qui pourraient exister relativement à l'usage du gaz, de l'eau et de l'électricité et en payer les primes et redevances à partir de leurs prochaines échéances.

Il devra continuer, pour le temps restant à courir, les polices d'assurance collectives souscrites au nom de la copropriété concernant le bien vendu, à l'exclusion de toute autre. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

4) Ne sont pas compris dans la présente vente, les tuyaux, conduites, compteurs et autres installations quelconques du gaz, de l'électricité et de l'eau dont la propriété serait établie dans le chef des pouvoirs publics ou de sociétés concessionnaires.

URBANISME

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé:

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2, alinéa 1, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ne peut être accompli sur le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

- de la teneur de l'article 87 relatif à la préemption des permis d'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des articles 84 et 87 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Après que le Notaire soussigné ait donné lecture de l'article 175 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, une copie dudit article est remise à l'acquéreur pour complète information, le vendeur déclare ne pas avoir été informé de ce que le bien vendu était repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.

Pour répondre au prescrit de l'article 85 du nouveau Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le Notaire soussigné, par lettre a interrogé l'administration communale de Charleroi à l'effet de savoir si le bien vendu est repris dans un plan d'aménagement et dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue ainsi que pour connaître l'existence éventuelle d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ou d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

L'administration communale de La Louvière a répondu le vingt-neuf janvier deux mil sept, et en ce qui concerne le plan d'aménagement, elle nous informe que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Pour le surplus, l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de la correspondance précitée adressée au Notaire soussigné par l'administration communale de La Louvière.

CODE WALLON DU LOGEMENT :

L'acquéreur déclare que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les disposition du Code Wallon



1) de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement (article 4bis) et

2) d'un permis de location (articles 10 et suivants), à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les diverses catégories de logements désignées par la loi. L'acquéreur reconnaît avoir reçu tout éclaircissement souhaité concernant la procédure d'obtention d'un tel permis et sur les sanctions applicables en cas de manquement à ces dispositions.

ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES et sites d'activités économiques à réhabiliter en Région Wallonne :

Les parties déclarent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur l'entrée en vigueur prochaine du décret du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués, notamment sur les obligations d'investigation et le cas échéant d'assainissement ; elles déclarent avoir été informées, par le notaire instrumentant, de la modification de l'article quatre-vingt-cinq du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visée par l'article quatre-vingt-cinq du dit Code, les « données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols visées à l'article quatorze du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cession d'un exploitation autorisée.

L'article quatre-vingt-cinq, paragraphe premier, alinéa un, troisièmement du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mil quatre, ne pourrait toutefois pas recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols n'est pas encore créée. Les parties requièrent néanmoins les notaires de recevoir le présent acte.

RESERVOIR A MAZOUT

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

contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

A l'instant, le vendeur déclare qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble.

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

ACTE DE BASE : L'acquéreur devra se conformer aux clauses, charges et conditions stipulées dans l'acte de base dressé ce jour par le notaire soussigné et ses annexes.

Le dit acte de base comprend le règlement de copropriété avec le statut de l'immeuble.

Il reconnaît en avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu ce jour un exemplaire. DONT DECHARGE.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en résultant.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet les biens présentement vendus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du dit acte et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, et qui résultent des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, le notaire, soussigné, a attiré l'attention des vendeurs et acquéreur, qui le reconnaissent, quant aux conséquences de l'application de la loi du trente juin 1997 relative à la modification nécessaire des actes de base régissant les copropriétés immobilières.

Le notaire, soussigné, signale que les dispositions de la dite loi, entrée en vigueur le premier janvier 1998, sont implicitement applicables aux articles dudit acte de base qui ne seraient plus conformes à la loi.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT PAR RESTITUTION

Afin d'obtenir, en vertu de l'article 56 du Code des droits d'enregistrement, la réduction des droits d'enregistrement par restitution, chacun des acquéreurs déclare :

- 1) que le revenu cadastral de la maison acquise n'est pas encore fixé et reste à être déterminé.
- 2) qu'il ne possède pas, pour la totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour totalité ou la part indivis, joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, abstraction faite de ce que chacun a recueilli dans la succession de leurs ascendants, et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum ;
- 3) qu'il ne possède pas, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.
- 4) qu'il aliénera les immeubles dont il est présentement propriétaire et en raison desquels il dépasserait les normes fixées ci-dessus aux numéros 2 et 3, avant la détermination du revenu cadastral fixé après achèvement de la construction.
- 5) S'engager à se faire inscrire dans les registres de la population, à l'adresse du bien présentement vendu, dans les trois ans des présentes, et s'engager à maintenir cette adresse pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. Chacun des acquéreurs déclarant avoir été averti par le Notaire instrumentant qu'à défaut de respecter la condition susénoncée,

l'acquéreur devra éventuellement payer au Ministère des Finances, outre le droit complémentaire d'enregistrement, un accroissement de droits égal à ce dernier montant, sauf remise totale ou partielle accordée par le Ministère des Finances.

Dès lors, l'acheteur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui été perçu à titre de droit de l'enregistrement au-dessus de six pour cent (6%), sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Pour satisfaire aux obligations de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant, certifie l'exactitude du nom, des prénoms, du lieu et de la date de naissance des parties tels qu'ils sont énoncés ci-avant, d'après les registres de l'Etat civil ou les carnets de mariage ou de registre national des personnes physiques.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné lecture des articles 62 § 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Après lecture a venderesse déclare ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur ajoutée.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;

