

ID/2180504/14930- phase 3 lot 278

DESCRIPTION DU BIEN:
7170 COMMUNE DE MANAGE
(Anciennement Commune de Bellecourt)

Au lieu-dit "Plateau de Bellecourt", une maison en construction sise sur et avec une parcelle de terrain cadastrée (suivant *extrait cadastral récent*) à Manage, cinquième division, Bellecourt, section A, partie des numéros

(nouvel identifiant parcellaire réservé 2...), d'une superficie suivant plan de mesurage dont question ci-après de cinq ares onze centiares (5a 11ca) et suivant extrait cadastral récent («limites incertaines») de cinq ares quatre centiares (5a 04ca).

Ce bien est repris sous le lot **deux cent septante-huit (278)** (anciennement numéro 1.25 sur les plans de la demande approuvée en date du 16 novembre 2009) au plan de mesurage dressé par madame pour compte de la société anonyme ' , à Bruxelles, le

Ledit plan restera annexé aux présentes, après avoir été signé "ne varietur" par les parties, et le notaire instrumentant.

Ne sont pas compris dans le bien vendu aux présentes: les routes, travaux d'infrastructure et les équipements que la société " devra céder ultérieurement aux autorités compétentes.

Ce plan est repris dans la banque de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous le numéro de référence 9, et n'a depuis lors pas été modifié.

ORIGINE DE PROPRIETE

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION
DROIT DE SUPERFICIE

Les constructions en cours sur le lot vendu aux présentes et les travaux d'infrastructure de la phase 3 du "Plateau de Bellecourt" dont fait partie le lot vendu aux présentes (ci-après "Plateau de Bellecourt"), appartiennent au propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure conformément:

au droit de superficie lui octroyé par les vendeurs sub 1.1. sur, entre autres, une partie du lot vendu aux présentes, pour une durée de 2 ans (*avec possibilité de prolongation*) suivant acte reçu par le notaire [redacted], précitée, à l'intervention du notaire [redacted], précité, le [redacted], transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Charleroi le [redacted] suivant, formalité

Ce même droit de superficie a été prolongé pour une durée complémentaire de 2 années, prenant cours le [redacted] suivant acte reçu par le notaire [redacted], intervenant aux présentes, le [redacted], transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Charleroi, en date du [redacted] suivant, formalité

Lequel droit a à nouveau été prolongé pour une durée complémentaire de 2 années, prenant cours le 8 juillet 2017, pour expirer le [redacted] (*avec possibilité de prolongation*), suivant acte reçu par le notaire [redacted], précitée, le [redacted] a transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Charleroi, en date du [redacted] 09342.

au droit de superficie lui octroyé par la société "HDI", précitée, pour les travaux d'infrastructure à effectuer dans le "Plateau de Bellecourt", dont le bien vendu aux présentes fait partie, suivant acte reçu par le notaire [redacted], précité, le [redacted] transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le 22 août suivant, dépôt 44-T-22/08/2011-11162.

au droit de superficie lui octroyé par la même société "HDI" pour les constructions à ériger sur, entre autres, une partie du lot vendu aux présentes, suivant acte de division de la phase 3 du "Plateau de Bellecourt", dont le bien vendu aux présentes fait partie, reçu par le notaire [redacted], précitée, le 3 mai

, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le suivant, formalité 44-T-10/06/2016-06651.

Le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure déclare par les présentes, renoncer aux droits précités en faveur des acquéreurs, pour autant que ce droit d'accession concerne le terrain acquis au présent acte.

Cette renonciation ne concerne pas les routes, travaux d'infrastructure et les équipements que le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure cèdera ultérieurement aux autorités compétentes.

Les acquéreurs déclarent accepter cette renonciation en leur faveur.

CHARGES ET CONDITIONS

Les comparants déclarent que la présente vente est soumise aux règles du droit commun ainsi qu'aux charges et conditions particulières suivantes:

1. Etat futur d'achèvement

a. Le terrain est vendu dans son état actuel, de telle manière que l'acquéreur ne pourra requérir aucun dédommagement ou diminution du prix pour cause de défauts, visibles ou cachés, sans possibilité de recours contre le vendeur.

Les constructions sont vendues dans leur état futur d'achèvement, conformément aux plans précis et aux cahiers des charges détaillés annexés à la convention de vente conclue entre les parties établis et signés par madame Tine Bulteel, architecte à Zwevegem, et suivant les conventions conclues entre les parties.

Ces documents mentionnent explicitement la façon dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles il peut être dérogé à ces spécifications.

Les comparants déclarent bien connaître lesdits documents et dispensent le notaire instrumentant d'en reprendre les conditions au présent acte.

b. Le bâtiment sera entièrement érigé par le vendeur sub 1.2., ou par les personnes qu'il désignera à cette fin, aux frais, charges et risques du vendeur sub 1.2.

c. Du fait de la présente vente, les droits du vendeur dans le terrain et les constructions existantes afférents aux biens en construction sont transférés à l'acquéreur conformément aux dispositions de la loi Breyne.

Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Le transfert des risques visés aux articles 1788 à 1789 du Code Civil n'aura lieu qu'à la réception provisoire des travaux.

2. Etat hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre d'hypothèques, privilèges et dettes, ainsi que de toute autre transcription ou inscription, dont le bien pourrait être grevé.

3. Trottoirs

Les frais pour l'aménagement des trottoirs et allées, s'ils sont exigés par les autorités publiques, sont à charge de l'acquéreur du terrain, proportionnellement à la largeur du terrain acheté.

L'acquéreur s'engage à entretenir les parties non revêtues appartenant au domaine public après aménagement du domaine.

Les frais pour l'aménagement des trottoirs et allées tels que prévus au permis d'urbanisme collectif délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 16 novembre 2009, dont question ci-après, sont compris dans le prix des travaux d'infrastructure dont question ci-après. Au cas où les autorités compétentes réclament d'autres frais concernant des aménagements ou réaménagements des trottoirs et allées, que ceux mentionnés audit permis, l'acquéreur s'engage à régler sa quote-part dans ces frais, sans recours contre le vendeur.

4. Superficie - servitudes - charges

a. Le bien est vendu sans garantie de contenance pour l'acquéreur. Toute différence entre la contenance sus-indiquée et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, excédât-elle même un/vingtième en plus ou en moins, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans bonification éventuelle ni indemnité et sans possibilité de recours contre le vendeur sub 1.1.

b. Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

A cet effet, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas à l'exception des servitudes mentionnées à l'acte de division reçu par le notaire Van Haesebrouck, précité, le 15 juillet 2011, sous le titre "servitudes", dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

c. L'acquéreur supportera tous impôts et taxes généralement quelconques concernant le bien vendu, prorata temporis, à partir d'aujourd'hui.

Les éventuelles taxes communales de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues et pour l'exécution des travaux de voirie qui n'auraient pas encore été enrôlées seront payées par le vendeur sub 1.1.

5. Permis d'urbanisme

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes fait l'objet:

. d'un permis d'urbanisme collectif, délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 16 novembre 2009 et ayant pour objet la construction de trois cent quinze maisons (315), cinquante-quatre (54) appartements, une école et salle polyvalente ainsi qu'une cabine à haute tension, portant les références F0410/52043/UCP3/2009.10.

. d'un permis d'urbanisme modificatif, délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 29 janvier 2014 et ayant, entre autres, pour objet la modification du phasage du "*Plateau de Bellecourt*", dont le bien vendu aux présentes fait partie (la phase 8 devient la phase 3).

L'acquéreur déclare avoir reçu copie desdits permis.

6. Réceptions

Les réceptions auront lieu conformément aux stipulations minimum de l'Arrêté royal du 21 octobre 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, modifié par l'Arrêté royal du 21 septembre 1993, ainsi que conformément aux dispositions reprises aux conventions conclues entre les parties.

L'acquéreur obtient la jouissance et le libre usage du bien vendu à partir de la réception provisoire.

7. Responsabilité du vendeur - garantie

a. Pendant la *période d'un an à dater de la réception provisoire*, le vendeur des constructions garantit les vices cachés véniels non couverts par les articles 1792 et 2270 du Code civil belge.

Toute action en justice de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de 6 mois à partir de la date à laquelle l'acquéreur a eu connaissance du vice.

b. Le vendeur des constructions est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil. Cette *garantie décennale* bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu aux présentes.

Par contre, les éventuelles requêtes ne peuvent être adressées qu'au vendeur des constructions d'origine.

Ladite garantie décennale prend cours le jour de la réception provisoire du bien vendu aux présentes, sans préjudice des autres garanties que le vendeur des constructions aurait octroyées à l'acquéreur.

8. Délais d'exécution

Les travaux ont été entamés le 13 juillet 2017.

Le délai d'exécution des travaux, qui court jusqu'à la date à laquelle la maison est en état d'être réceptionnée, comporte 120 jours ouvrables à compter du 21 juin 2018.

Au moment de la livraison, soit à la réception provisoire, le bien doit être fini de façon à ce que celui-ci soit habitable.

Les comparants renvoient aux dispositions du compromis de vente conclu entre les parties en ce qui concerne les modalités concernant le délai d'exécution.

Indemnités pour retard

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur des constructions, celui-ci payera à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, v. par jour, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location du bien achevé et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période pos-

térieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur des constructions.

Le délai d'exécution, fixé dans la convention de vente et le droit à l'indemnité de retard est supprimé si l'acquéreur ne respecte pas ponctuellement les conditions de paiement stipulées à la convention de vente. Il en est de même lorsque le retard est dû à un cas de force majeure.

9. Prise d'hypothèque – interdiction de vendre

Tant que la totalité du prix, des frais et des charges n'aura pas été payée, l'acquéreur s'interdit de vendre ou de louer les biens, sans l'accord préalable écrit du vendeur des constructions.

Au cas où l'acquéreur désire hypothéquer les biens susmentionnés, afin de payer la totalité ou le solde de ce qu'il doit pour l'achèvement des constructions, le vendeur donnera son accord à condition qu'il soit subrogé dans tous les droits de l'acquéreur-emprunteur.

Ces conditions représentent des conditions essentielles de la présente vente. Si elles ne sont pas appliquées par l'acquéreur, le vendeur pourra demander la résolution de la vente, en complément de son droit d'obtenir indemnisation et intérêts.

Le vendeur donne son accord à l'acquéreur pour l'ouverture de crédit avec affectation hypothécaire d'un montant en principal de cent q

caire d'un montant en principal de

(, suivant acte à recevoir ce jour par le notaire Biller, précité.

10. Assurance-incendie

L'acquéreur déclare se charger d'assurer le bien contre l'incendie et connexes à partir de la réception provisoire.

Jusqu'à la réception provisoire du bien, le vendeur assure le bien vendu à sa charge, au moyen d'une assurance chantier.

11. Frais

Les frais, droits, TVA et honoraires du présent acte sont à charge de l'acquéreur. Les frais de mesurage s'élèvent à huit cent quarante-sept euros (€ 847,00) (*TVA comprise*), la participation des acquéreurs dans les frais de l'acte de division global du "Plateau de Bellecourt" s'élève à deux cents euros (€ 200,00), et la participation des acquéreurs dans les frais de l'acte de division de la phase 3 du "Plateau de Bellecourt" (*TVA comprise*).

12. Révision du prix

Il est expressément convenu entre parties que le prix des constructions n'est pas sujet à indexation ni à révision, sauf pour la partie afférente aux travaux supplémentaires à réaliser et sous réserve des stipulations éventuelles contraires à la convention conclue entre les parties.

13. Litiges

Pour les litiges concernant l'exécution ou l'interprétation de cet acte, l'acquéreur assignera devant les tribunaux de l'arrondissement du bien.

ACTES DE DIVISION

L'acte de division global du "Plateau de Bellecourt" dont question aux présentes a été dressé par le notaire _____, précité, en date du _____, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le _____ dépôt 44-T-22/08/2011-11162.

L'acte de division de la phase 3 du "Plateau de Bellecourt" (lots 271 à 309) a été reçu par le notaire _____ précitée, le _____, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Charleroi le 10 juin suivant, formalité 44-T-10/06/2016-06651. La vente est faite sous les conditions des actes de division précités.

Les parties ont reconnu que le notaire instrumentant leur a donné connaissance des actes de division précités et des dispositions des permis d'urbanisme.

L'acquéreur a aussi reconnu avoir préalablement reçu une copie des actes de division dont mention ci-dessus. Il s'engage à respecter les conditions prévues dans ces actes de division et à les imposer à ses ayants droit. Il fera en même temps valoir ces dispositions à l'égard des acquéreurs d'autres parcelles comprises dans le "Plateau de Bellecourt" et à l'égard de tout tiers, sans intervention des vendeurs aux présentes, ni recours contre ces derniers.

Les parties confirment que les actes de division précités ainsi que le présent acte forment un tout, afin de former ensemble un acte authentique, conformément à l'article 19 de la loi organique du notariat.

DIVISION

En date du 8 juin 2018, le notaire instrumentant a écrit à la Ville de Manage et au Service Public de Wallonie (direction du Hainaut II) l'informant de mise en vente entre autres du lot dont question à la présente vente et en précisant ce qui suit :

" l'ensemble immobilier est couvert par un PUCG au sens de l'article D.IV.I, § 1er, al. 2, du CoDT, délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 16 novembre 2009 et ayant pour objet la construction de trois cent quinze maisons (315), cinquante-quatre (54) appartements, une école et salle polyvalente ainsi qu'une cabine à haute tension, portant les références F0410/52043/UCP3/2009.10 ;

- *la division juridique respecte le parcellaire autorisé par le PUCG ;*

- *le lot 278 fait partie de la phase 3 du PUCG susmentionné (modification de phasage autorisée par permis délivré par le Service Public de Wallonie en date du 29 janvier 2014- référence : F0414/52043/UCP3/2013/31//302162) et le certificat visé à l'article D.IV.74 a été valablement délivré (voir annexe).*

- *l'objet du contrat immobilier est une cession sur plan d'un bien en état de futur achèvement."*

La Ville de Manage a, dans sa lettre du 11 juillet 2018, répondu ce qui suit:

“Faisant suite à votre courrier réceptionné en date du 11/06/2018 relatif à l’objet susmentionné, nous vous informons que le Collège communal émet la remarque suivante au sujet de la division dudit bien tel que proposé, à savoir : dans l’acte, les parcelles auront la destination suivante : « habitation ».

Considérant toutefois qu’il y a lieu d’attirer l’attention du futur propriétaire sur le fait que l’espace situé entre le bord de la voirie et l’alignement de sa façade est propriété communale et que des impétrants y sont implantés, cet espace ne pourra donc en aucun cas accueillir de mur, muret, clôture ou tout élément susceptible d’entraver une éventuelle intervention des impétrants et devra être entretenu conformément au règlement général de Police : par le propriétaire de l’habitation.”

Le Service Public de Wallonie n’a pas répondu à ce jour.

DROIT ADMINISTRATIF-URBANISME

A. Vérification canalisations et câbles

L’attention des parties a été attirée sur l’obligation de notifier aux autorités compétentes, tous travaux prévus à proximité directe d’une canalisation ou d’un câble, et ce dès la phase de conception. Les parties déclarent avoir pu se renseigner au sujet de la proximité éventuelle de telles canalisations ou câbles en consultant préalablement le site <https://www.klim-cicc.be/> et dispensent le notaire soussigné de fournir de plus amples éléments à ce sujet.

B. Eventuelles limitations de propriété

Le bien est cédé avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment de la législation et réglementation en matière d’urbanisme ainsi que des arrêtés des pouvoirs publics, qui peuvent les affecter. Chacune des parties reconnaît avoir pu vérifier personnellement et antérieurement aux présentes au moyen des différentes sources d’informations mises à sa disposition (commune, administrations, <http://geoportail.wallonie.be/-walonmap>, autres outils en ligne ...), la situation administrative du bien et l’affectation qu’elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant.

C. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que:

- l’affectation prévue par le plan de secteur La Louvière-Soignies, adopté par Arrêté d’Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n’a pas cessé de produire ses effets, est la suivante: zone d’habitat;
- le bien est repris en zone d’habitat rural à moyenne densité au schéma de structure;
- le bien n’a pas fait l’objet d’un permis de lotir, d’urbanisation ni d’un certificat d’urbanisme datant de moins de deux ans;
- le bien fait l’objet:
 - . d’un permis d’urbanisme collectif, délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 16 novembre 2009 et ayant pour objet la construction de trois cent

quinze maisons (315), cinquante-quatre (54) appartements, une école et salle polyvalente ainsi qu'une cabine à haute tension, portant les références F0410/52043/UCP3/2009.10.

. d'un permis d'urbanisme modificatif, délivré par le Fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi en date du 29 janvier 2014 et ayant, entre autres, pour objet la modification du phasage du "Plateau de Bellecourt", dont le bien vendu aux présentes fait partie (la phase 8 devient la phase 3).

Une copie desdits permis a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu du certificat d'urbanisme reçu de la Ville de Manage, en date du 30 mai 2018.

Le vendeur déclare que:

- il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendus aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT), autres que ceux dont question aux permis d'urbanisme précités;

- le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction urbanistique et il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par lui;

- le bien n'a pas fait l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité;

- à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un droit de préemption légal;

- à sa connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un arrêté d'expropriation.

Il est en outre rappelé que:

- aucun des actes et travaux visés à l'article l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens 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.

D. Renseignements urbanistiques (article D.IV.99 § 1er et D.IV.97 du Code du Développement Territorial - CoDT)

Le certificat d'urbanisme n° 1 délivré par l'administration communale de Manage en date du _____ confirme en partie ces informations et mentionne littéralement:

"En réponse à votre demande reçue le 30/04/2017 et relative à un bien sis à 7170 Manage (Bellecourt),

cadasté A, parcelles comprises dans le contour dessiné au plan en annexe soit le périmètre de remembrement urbain dénommé « Plateau de Bellecourt », nous vous adressons ci-après les informations visées à l'article D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du CoDT.

Le bien en cause:

. se situe en zone d'habitat et la parcelle A n°187/D n'est autre que le cimetière: zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur « La Louvière-Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets

. est repris en zone d'habitat rural à moyenne densité et la parcelle A n°187 n'est autre que le cimetière: zone de services publics et d'équipements communautaires au schéma de structure ;

. est compris dans le périmètre de remembrement urbain « Plateau de Bellecourt » ;

. a fait l'objet de plusieurs demandes de division

. a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme – articles 127 2009/12-2012/09-2013/23-2014/05-2015/003-2015/017-2016/001-2017/001

. n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'insalubrité, ce qui ne signifie pas qu'il n'est pas insalubre ;

. nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité sur ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service Public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure ;

. est situé dans un site archéologique ((DG04-Direction de l'archéologie-place du Béguinage, 16 à 7000 MONS-065/32.80.93): site 02 Bellecourt ;

. il existe une zone d'aléa moyen sur une partie du plateau de Bellecourt (carte aléas d'inondation en annexe)

. n'est pas situés à notre connaissance dans un plan d'expropriation ;

. ne subit pas à notre connaissance, de transport de produits gazeux ou d'emprises en sous-sol ;

. est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux).

la voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Les informations et/ou prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et/ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution des travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis."

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de ce certificat antérieurement.

Le notaire rappelle en outre que les informations urbanistiques reprises ci-dessus sont le seul fait du vendeur et qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une vérification de sa part. Nonobstant ce qui

précède, les parties ont requis le notaire de recevoir le présent acte.

Il est précisé que les informations communiquées aux présentes résultent de documents et informations reçues des parties et des administrations, et vantées, de bonne foi par le(s) notaire(s) soussigné(s), ce(s) dernier(s) n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que chacune des parties déclare bien savoir et accepter.

E. Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur confirme avoir été informé de l'utilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et de l'importance de vérifier de son côté la conformité du bien avec les permis délivrés ainsi que la légalité des travaux effectués en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune, et ce en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant conformément à la législation régionale.

L'acquéreur confirme également que la destination actuelle du bien vendu étant celle d'une **habitation** lui convient et qu'il assumera toutes les charges administratives d'un éventuel changement de destination à l'entière décharge du vendeur.

F. Patrimoine – Expropriation – législations diverses

Le vendeur confirme que, à sa connaissance, le bien n'est pas classé ou visé par une procédure de classement, inscrit sur la liste de sauvegarde, repris à l'inventaire du patrimoine, situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique ou dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tels que définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT).

Le vendeur déclare qu'il existe un site archéologique: site 02 Bellecourt, tel que confirmé dans les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Manage au notaire instrumentant le

Le vendeur confirme que le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation, n'est pas soumis à une servitude d'alignement, n'est pas concerné par la législation sur les mines-minières-carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager.

G. Environnement – citerne à mazout

Le vendeur confirme que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) et n'est pas équipé d'une citerne à mazout de plus de trois mille litres.

H. Assainissement des sols pollués

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants:

- en vertu de la législation wallonne, des terres polluées dans le sol peuvent être considérées comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être

lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales ;

- en vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT (anciennement l'article 85 du CWATUPE), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens inscrits dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution.

Dans ce contexte, le vendeur confirme qu'à sa connaissance:

- il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien vendu aucun acte ou aucune activité de nature à générer une pollution antérieure incompatible avec la destination future du bien;

- le bien vendu ne contient pas de terres polluées ou déchets, sans que cette affirmation ne s'appuie sur une analyse du sol par un bureau agréé;

- après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose selon lui à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question de l'état de sol à l'accueil d'une activité d'habitat.

Dans ce contexte, l'acquéreur dispense le vendeur d'investigations complémentaires, notamment d'une analyse du sol par un bureau agréé et libère le vendeur de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment des autorités publiques. L'acquéreur reconnaît qu'il se prive de tout recours contre le vendeur si ultérieurement, il devait assumer des charges imposées par cette législation en raison de pollution éventuelle du sol.

I. Zones inondables

L'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le Vendeur doivent informer l'acquéreur sur le fait que le bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Dans sa réponse à sa demande de renseignements, la Commune a indiqué qu'il existe une zone d'aléa moyen sur une partie du Plateau de Bellecourt, ce que le vendeur confirme sur base de sa connaissance personnelle du bien et est également confirmé par le site de la Région Wallonne (<http://geoportail.wallonie.be/catalogue>) cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

En tout état de cause, l'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplet ou dans le cas où la Commune concernée ne donnerait pas suite à la demande du notaire instrumentant), la présente clause ayant pour seul et unique objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance.

J. Code wallon de l'Agriculture

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé dans une zone agricole, n'a pas été déclaré au SiGeC depuis au moins 5 ans, et n'est pas ou n'a pas été exploité à des fins agricoles, le vendeur

garantissant au surplus ne pas être agriculteur et ne pas avoir permis à un agriculteur d'utiliser le bien vendu.

K. Aides régionales

Formellement interpellé à cette fin par le notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas s'être vu attribuer une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

DROIT DE PREEMPTION – DROIT DE RACHAT – INTERDICTION D'ALIENER

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu ne fait l'objet d'aucun droit de préemption, ni d'un droit de rachat ou encore d'une interdiction d'aliéner.

De plus, le vendeur déclare ne pas avoir attribué d'option d'achat.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant quant au contenu, au domaine d'application et intentions du décret cadre "CWATUPE (énergie)" et des divers Arrêtés du Gouvernement Wallon.

Etant donné que le bien dont question aux présentes est à ce jour encore en construction, le vendeur déclare ne pas encore disposer du certificat de performance énergétique pour ce bien.

Après avoir été informé par le notaire instrumentant quant à la mission du "déclarant P.E.B. (*Prestation Energétique des Bâtiments*)", laquelle incombe à l'acquéreur d'un bâtiment vendu sur plan ou en cours de construction lorsque les conditions stipulées à l'article 237/18 §1° 2 du décret CWATUPE sont simultanément remplies, le vendeur s'engage à remplir lui-même la mission du déclarant (*dans les formes et délais prévus au décret CWATUPE*) en concertation avec l'acquéreur et le responsable P.E.B. et à en prendre les frais à sa charge.

Le vendeur s'engage également à remettre ledit certificat à l'acquéreur après la réception provisoire du bien dont question aux présentes, et au plus tard lors de la remise du dossier d'intervention ultérieure.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant quant au contenu et au champ d'application du Décret royal concernant le Règlement Général des Installations Électriques⁷ du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes n'est pas soumis aux obligations de l'article 276bis du Règlement Général, étant donné que le bien sera pourvu d'une nouvelle installation électrique à la fin des travaux de construction, et fera l'objet d'un contrôle complet conformément audit Règlement, avant la mise en service de l'installation.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation devra être à nouveau contrôlée tous les vingt-cinq (25) ans par un organisme reconnu, conformément à l'article 271 du Règlement Général.

Le vendeur s'engage à remettre le procès-verbal de contrôle des

installations électriques à l'acquéreur après la réception provisoire du bien dont question aux présentes, et au plus tard lors de la remise du dossier d'intervention ultérieure.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Sur demande du notaire instrumentant quant à savoir si, pour le bien vendu aux présentes, un dossier d'intervention ultérieure a été constitué, les vendeurs répondent par l'affirmative.

Il déclarent toutefois que ce dossier doit encore être complété et ne peut donc pas encore être remis à l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à remettre le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur au plus tard endéans les 6 mois suivant la réception provisoire du bien vendu aux présentes. En cas de non-respect de cet engagement, l'acquéreur est en droit d'y forcer le vendeur aux frais de ce dernier, avec l'aide des pouvoirs publics et sur simple remise d'une grosse du présent acte, délivrée par les soins du notaire instrumentant sur demande de l'acquéreur.

PRIX

QUITTANCE

SOLDE DU PRIX DES CONSTRUCTIONS

L'acquéreur s'engage à payer le solde du prix des constructions suivant l'avancement des travaux, dès que les travaux concernés auront été exécutés, comme suit:

- . après finition de la première phase du plâtrage (hors finition escalier, portes intérieures et tablettes de fenêtre): vingt pourcents (20%);
- . après finition du carrelage (hors parquet, plinthes et faïences): dix pourcents (10%);
- . à la réception provisoire: cinq pourcents (5%).

Les travaux supplémentaires sont immédiatement facturés après leur exécution ou au plus tard lors de la réception provisoire. Les travaux exécutés en moins sont crédités en même temps que la dernière tranche, soit lors de la réception provisoire.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant que conformément à la loi contre le blanchiment d'argent (*loi du 12 janvier 2004 en prévention de l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent*) tous les paiements doivent être effectués par virement.

Au cas où l'acquéreur n'effectuerait pas le paiement d'une ou de plusieurs des tranches de paiement précitées, dans un délai de paiement de 15 jours calendrier à compte de la date de la facture, les montants restant dus porteront de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard de neuf virgule six pour cent (9,6%) par an et cela par jour calendrier de retard. En outre, les sommes restant dues seront majorées de plein droit et sans mise en demeure préalable d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%), avec un minimum de cent

(
Au cas où les conditions de paiement ne seraient pas respectées, le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure se réserve le droit d'arrêter les travaux. Le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure informera l'acquéreur de l'arrêt des travaux par lettre recommandée.

Le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure se réserve le droit de prendre toutes les mesures utiles à charge de l'acquéreur, nonobstant les autres voies de recours dont il dispose.

Le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure ne devra reprendre les travaux qu'après paiement du montant principal par rapport auquel un retard existe, majoré des intérêts de retard et de l'indemnité forfaitaire de dix pour cent (10%) ainsi que des frais éventuels liés à l'arrêt et à la reprise des travaux. Le cas échéant, le délai d'exécution sera prolongé du nombre de jours ouvrables raisonnablement nécessaire pour redémarrer le chantier. Dans ce cas, la date prévue d'achèvement sera proportionnellement ajournée, sans recours aucun contre l'entrepreneur pour retard dans la réalisation des travaux.

Tous les paiements doivent se produire directement auprès du vendeur des constructions. Tout paiement à des sous-traitants ou à des tiers sera réputé inexistant et ne pourra pas être déduit du prix total convenu.

DIVERSES DISPOSITIONS EN RAPPORT AVEC LE PRIX

1. Toute modification du taux de la TVA sera à la charge ou au bénéfice de l'acquéreur.

2. Les honoraires de l'architecte et du coordinateur de sécurité sont compris dans le prix précité.

Les frais de raccordement ne sont pas prévus dans la présente vente.

L'acquéreur fera, à ses frais, les démarches nécessaires pour raccorder le bâtiment au réseau de distribution des eaux, de gaz et d'électricité, au réseau téléphonique et de télévision.

3. Si l'acquisition est réalisée par plusieurs personnes, celles-ci sont tenues solidairement aux paiements que la présente vente implique.

Les héritiers et ayants droit des acquéreurs seront tenus indivisiblement et solidairement aux paiements que la présente vente implique.

4. L'état d'avancement des travaux a été constaté par madame architecte à Zwevegem, précitée, suivant attestation du laquelle restera annexée au présent acte et dont l'acquéreur a reçu une copie.

5. Le prix précité des travaux d'infrastructure a été incorporé au montant qui sert de base pour le prélèvement de la TVA. L'acquéreur est également redevable de TVA sur le montant des constructions précité.

6. Tous frais de banque ou d'échange, relatifs au transfert de sommes d'un compte étranger au compte du vendeur sub 1.2. seront à charge de l'acquéreur.

7. L'occupation du bâtiment et la remise des clefs s'effectuent après paiement intégral du prix.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

La Direction Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit en vertu des présentes.

GARANTIES - CAUTIONNEMENT

Le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure déclare répondre à la nature et à l'importance des travaux dont il

est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs. Il déclare être reconnu en classe 8, catégorie D, sous le numéro 2245, tel que repris dans l'attestation délivrée par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

Le vendeur sub 1.2. a, conformément à l'article 4 de la Loi du 9 juillet 1971, modifiée par la Loi du 3 mai 1993 et à l'article 3 de l'Arrêté Royal du 21 octobre 1971, modifié par l'Arrêté Royal du 21 septembre 1993, déposé une caution à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant équivalent à cinq pour cent (5%) du prix du bâtiment.

L'acquéreur confirme que le propriétaire des constructions et des travaux d'infrastructure lui a remis antérieurement aux présentes l'attestation de cautionnement dont question signée par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le notaire soussigné certifie donc qu'il a été satisfait à l'article 12 de la loi susmentionnée.

En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle du contrat imputable au vendeur, l'acquéreur pourra prélever sur le montant du cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive, et ce de la manière suivante: dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur et sans préjudice de l'alinéa précédent, l'acquéreur donne mainlevée à la Caisse des Dépôts et Consignations. A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur a droit, à titre d'indemnité, due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas donné la mainlevée.

STIPULATIONS PARTICULIERES PRESCRITES **PAR LA LOI BREYNE**

a. Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux arrêtés Royaux pris en exécution de l'article 8, alinéa 2 de la même loi, figurant dans quelque document que ce soit complémentaire de la présente convention est réputée non écrite.

La loi du 3 mai 1993, modifiant la loi du 9 juillet 1971, exige que l'acte mentionne le texte suivant en caractère gras:

"L'acquéreur a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles", dont le texte suit ci-après:

Article 7 de la loi du 9 juillet 1971:

"Les conventions visées à l'article premier de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent:

a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;

b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions;

b bis) mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention;

c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;

d) comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, les cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en

Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;

e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;

f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; des dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;

g) indiquer le mode de réception;

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de

ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article."

Article 12 de la loi du 9 juillet 1971:

"Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27 °5 de la loi hypothécaire."

b. Les parties affirment qu'elles ont, depuis 15 jours, connaissance des documents et données mentionnés à l'article 7 de la loi Breyné.

Le notaire instrumentant confirme que l'acquéreur a été mis en possession des plans et cahiers des charges des travaux signés par l'architecte précité, ainsi qu'une copie de l'acte de division tel que celui-ci a été signé.

c. L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence d'aides publiques régionales au logement et reconnaît avoir reçu un document contentant un résumé des conditions de base desdites primes.

d. Le notaire soussigné atteste, sur base de ce qu'il a pu constater et sur base des déclarations des parties, du respect des articles 7 et 12 de la loi Breyné.

DECLARATION PRO FISCO

1. En exécution de l'article 159, § 8, du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est faite sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et

. que les vendeurs sub 1.1. ne sont pas assujettis à la TVA;

. que le vendeur sub 1.2. est assujetti à la TVA sous le numéro
et qu'il dépose ses déclarations au contrôle de
TVA compétent;

. que le vendeur sub 1.3. est assujetti sous le numéro BE
(qu'il dépose ses déclarations au contrôle de TVA
compétent;

Le vendeur certifie que les bâtiments vendus n'ont pas encore fait l'objet d'un enrôlement au précompte immobilier et que le revenu

cadastral n'est pas encore fixé.

2. En ce qui concerne les droits d'enregistrement les parties déclarent que le prix du terrain s'élève à la somme de trente-quatre

3. Les parties déclarent avoir reçu lecture de l'article 203, premier alinéa, du code des droits d'enregistrement, reprenant le texte suivant: *"En cas de dissimulation sur le prix et les charges ou de la valeur conventionnelle il est dû par chacune des parties une amende égale au droit éludé. Cette amende est due indivisiblement par chacune des parties."*

4. Le notaire instrumentant déclare avoir donné lecture au vendeur des articles 62 paragraphe deux et 73 du code de la TVA. Après la lecture le vendeur a déclaré être assujetti à la TVA sous le numéro ci-dessus repris.

5. Abattement (article 46bis du Code des droits d'enregistrement)

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il déclare à cet effet :

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de 5 ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

L'acquéreur déclare expressément que le notaire instrumentant et le notaire Biller, précitée, l'ont informé des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

6. Restitution des droits d'enregistrement (article 57 du Code de l'Enregistrement)

Le cas échéant, en vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement par restitution, telle que prévue à l'article 57 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 en vertu de l'article 53bis, abstraction faite

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

leurs ascendants,

- des immeubles encore à céder au sens de l'article 54, alinéa 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.

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 céder au sens de l'article 54, alinéa 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 le bien acquis par les présentes doit servir à la construction d'une habitation

4° 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.

5° la convention (sous seing privé) de vente date du :
et la (dernière) condition suspensive s'est réalisé

6° la quotité acquise pouvant bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement s'élève à cent pourcents (100%).

Par conséquent, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution, sur remise d'un extrait cadastral délivré après la fixation du revenu cadastral, des droits d'enregistrement excédant les six pour cent (6%).

La demande de restitution doit être remise au bureau d'enregistrement AU PLUS TARD DANS LES DEUX ANS après que le revenu cadastral ait été définitivement fixé.

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile dans leur siège et demeure respectifs.

PROCURATION POUR MODIFICATION DU PROJET IMMOBILIER "PLATEAU DE BELLECOURT"

Le vendeur du terrain se réserve le droit, avec l'accord préalable des instances compétentes de l'urbanisme, de modifier le plan de division, chaque fois que cela lui semble utile ou souhaitable.

L'acquéreur déclare accepter ladite disposition sans aucun recours

contre le vendeur, pour autant que les modifications apportées ne concernent pas le terrain dont question aux présentes.

L'acquéreur donne par les présentes mandat irrévocable au vendeur afin de signer et de présenter toutes les demandes aux instances compétentes et de faire rédiger et de signer l'acte de division modificatif et ayant pour objet, la modification du plan, du permis ou des charges du projet, pour autant que les modifications apportées ne concernent pas le terrain dont question aux présentes.

ANNEXES

1. Le plan de mesurage restera annexé au présent acte, mais ne sera pas remis pour enregistrement ni pour transcription. Les parties requièrent l'application de l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, quatrième alinéa de la loi hypothécaire.

2. L'attestation de l'architecte dont question ci-avant restera annexée au présent acte, mais ne sera pas transcrite au bureau des hypothèques compétent, à la demande des comparants.

CONFIRMATION IDENTITE

Le notaire confirme que l'identité des comparants lui a été prouvée à l'aide de leur carte d'identité et des données reprises au registre national.

CERTIFICATION

Afin de satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie ce qui suit, au sujet des parties concernées par le présent acte:

a) pour les personnes physiques: le nom, les prénoms, les date et lieu de naissance et leur lieu d'habitation sur base des données reprises dans leur carte d'identité et des données reprises au registre national;

b) pour les personnes morales: le nom, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro d'entreprise;

Les parties confirment que ces données sont justes.

CLAUSES FINALES

Les comparants reconnaissent que le notaire leur a indiqué les obligations particulières imposées au notaire par l'article 9, premier paragraphe, alinéas 2 et 3 de la loi organique au notariat.

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 constaté.

Les comparants confirment aussi que le notaire les a dûment renseignés sur les droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et les a conseillés de manière objective.

1. Les comparants reconnaissent avoir reçu chacun un projet du présent acte, au moins quinze jours avant la signature du présent acte.

2. Présent acte a été lu intégralement en ce qui concerne les mentions visées à l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi organique

du notariat.

3. L'acte a été commenté entièrement par nous, notaire, au bénéfice des comparants.

DONT ACTE

Fait et passé à Kortrijk, en l'étude.

Après qu'ait été accompli ce qui est décrit ci-avant, les parties précitée, ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures