

Dénommés "les acquéreurs". \*Ensemble d'autre part.

Lesquels ont requis les notaires soussignés, de dresser acte authentique des conventions suivantes, directement intervenues entre eux :

Les comparants d'une part, déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, franc, quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, aux comparants d'autre part, qui déclarent accepter et acquérir tous leurs droits dans les biens ci-après, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété.

En outre, les acquéreurs conviennent que, au décès du prémourant d'eux, et sans effet rétroactif:  
a) en présence d'enfants du défunt: l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant.

b) en l'absence d'enfants du défunt: la pleine propriété de la part du prémourant dans l'immeuble ci-après décrit accroîtra la part du survivant.

Ainsi, chacun des acquéreurs cède l'usufruit ou la pleine propriété de sa part à l'autre, sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit ou la pleine propriété de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

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 à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après:

1. Cette convention est faite pour une première période de deux ans, prenant cours aujourd'hui. A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prorogée à défaut d'opposition pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des acheteurs, faute par l'un d'entre eux 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 de deux ans, et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale. Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement, et le faire transcrire à ses frais.

En cas de séparation de fait des parties et après l'envoi de ladite lettre recommandée, celle qui demeurera dans l'immeuble prédécrit conservera le droit d'y habiter jusqu'à l'expiration de la période biennale en cours, sans préjudice à la réclamation d'une indemnité d'occupation par l'autre partie.

2. Cette convention cessera, de plein droit, de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux, en cas de revente ou de licitation.

3. Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble prédécrit.

4. Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants-droit du prémourant, y compris pour les améliorations apportées audit bien.

5. 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 présentement acquis ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

6. Les acheteurs s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à faire cesser l'indivision, ni à hypothéquer ledit bien, ni à concéder sur lui, quelques servitudes que ce soient, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus aux points 1 et 2.

7. Les parties déclarent avoir été informées que sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modification des lois et usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans le bien ci-après décrit.

8. Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit, afin de le rendre opposable aux tiers, chaque partie donnant dès à présent tous les pouvoirs à l'autre partie à cet effet.

**MANAGE - section de FAYT-LEZ-MANAGE (3<sup>ème</sup> div.)**

**M.C. 01071 - M.C. : 560€**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, cadastrée ou paraissant l'être section B numéro 111Z5, pour une contenance de quatre ares nonante centiares, tenant à divers ou représentants, et en façade à la , où elle est actuellement cotée sous le numéro Anciennement cadastrée section

Origine de propriété

Conditions générales

La présente vente est faite et acceptée sous les clauses et conditions suivantes :

1. Le bien prédécrit est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leur frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Indépendamment de ce qui résulte des présentes, les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de servitude grevant le bien présentement vendu, que personnellement ils n'en ont conféré aucune et qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2. Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître les biens vendus et en avoir personnellement relevé les limites ou les bornes.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état, vices apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sans recours contre les vendeurs.

3. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4. Les acquéreurs ont la propriété du bien vendu à dater de ce jour; ils en ont la jouissance dès même date par l'occupation personnelle à charge par eux d'en payer et supporter dès lors toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques.

5. Les acquéreurs devront continuer pour le temps restant à courir, à la décharge des vendeurs, toutes polices d'assurance incendie et payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

6. Les acquéreurs sont subrogés dans tous les droits et actions des vendeurs à toutes indemnités qui viendraient à être dues du chef des dégâts miniers, privation de jouissance, moins value et autres, sans qu'il y ait à rechercher si leur cause est antérieure à la présente vente.



Urbanisme

Suite à sa demande en date du \_\_\_\_\_, le notaire \_\_\_\_\_ soussigné a reçu de la Commune de Manage un certificat d'urbanisme numéro \_\_\_\_\_ daté du \_\_\_\_\_ concernant le bien objet des présentes et reprenant l'avis suivant :

« Le bien est soumis au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Le bien est repris dans les limites du plan de secteur « La Louvière-Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du neuf juillet mil neuf quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause :

- se situe en zone d'habitat selon le plan de secteur susmentionné ;

- est compris dans un plan communal d'aménagement « Basse Hestre » qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité »

Pour les informations complémentaires les acquéreurs ont reçu copie.

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept ou d'un certificat d'urbanisme valable, et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'Urbanisme n'a pas été obtenu.

Il est en outre rappelé qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1981 mais dont la partie

antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

**Procès verbal négatif**

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société , en date du treize janvier deux mille dix. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

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

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.
- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

**Prix**

Dont quittance entière et définitive.

**Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

**Dispense d'inscription d'office**



Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### Déclarations fiscales

Les notaires soussignés ont donné lecture aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 du code de l'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement, ainsi que des articles 62§2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Les vendeurs aux présentes ont déclaré ne pas être assujettis à la TVA.

#### Réduction du droit d'enregistrement

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 2° du Code des Droits d'Enregistrement, les acquéreurs déclarent :

1. Que pour la totalité ou en indivision, ils ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53 2°, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis est annexé au présent acte.

2. Qu'ils ne possèdent 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.

3. Qu'ils obtiendront leur inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis (cette inscription devra se faire dans un délai de trois ans prenant cours à dater des présentes et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins).

4. Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le dix décembre deux mille neuf.

Les acquéreurs déclarent en outre avoir été informés et éclairés par les notaires soussignés sur le contenu et les obligations imposées par la Loi du 19-05-1998 (MB du 14-07-1998).

#### Règlement collectif de dettes

Les comparants nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

#### Chantiers temporaires ou mobiles

Les vendeurs confirment que l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, n'est pas d'application; aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devrait être rédigé n'ont en effet été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs postérieurement au premier mai deux mille un. Si des travaux ont été effectués postérieurement au premier mai deux mille un, les vendeurs confirment dans ce cas avoir été informés par les notaires soussignés de leur obligation (conformément au même arrêté royal) d'établir un dossier d'intervention ultérieure à transmettre lors de l'acte authentique aux acquéreurs. Ce dossier doit contenir tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

#### La loi de Ventôse

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autres conseillers juridiques.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

#### Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à

#### Certificat d'Etat Civil

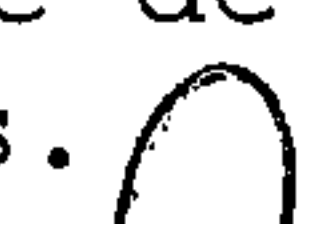
Les notaires soussignés certifient, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile et l'identification des comparants, au vu du registre national dont le numéro est mentionné ci-dessus de l'accord express des comparants.

#### Copie

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Dont acte,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé l'acte avec Nous, Notaires. 



Rôle n° 5

ET DERNIER RÔLE

6

POUR EXPEDITION CONFORME

