
COMPARAISSENT

VENTE

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, les biens ci-après décrits, dénommés « le bien », aux conditions suivantes.

DESCRIPTION DU BIEN

Dans un immeuble a appartements multiples dénommé _____ où l'immeuble est coté sous le numéro _____ cadastré d'après titre et d'après extrait cadastral récent _____ pour une contenance de quarante neuf ares nonante sept centiares, joignant ou ayant joint, outre ladite voirie,

1. L'appartement situé au cinquième étage côté Ouest, dénommé _____ et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : vestiaire, hall, cuisine, living, trois chambres, dégagement, salle de bains, water-closet, terrasse, le tout pour une superficie de nonante et un mètres carrés quinze centimètres carrés, ainsi que la cave _____ sise au premier sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée : mille un / cent millièmes (1.001/100.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

2. Le garage portant le numéro _____ situé au premier sous-sol et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit ayant une superficie de seize mètres carrés quatre-vingts centimètres carrés ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante-neuf/ cent millièmes (99/100.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.

3. La cave portant le numéro _____ située au rez-de-chaussée et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt cinq/cent millièmes (25/100.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

Le revenu cadastral non indexé du bien s'élève à mille nonante euros (1.090,- €).

Ne sont pas compris dans la vente les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouvent dans le bien et qui appartiennent à des compagnies concessionnaires.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

CONDITIONS GÉNÉRALES

Propriété

L'acquéreur a la propriété du bien à compter de ce jour.

Risques – Assurances

Le transfert des risques à l'acquéreur s'effectue ce jour.

L'acquéreur fera dès à présent son affaire de l'assurance du bien, à l'entière décharge du vendeur.

Jouissance

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation et de tout droit de jouissance réel ou personnel. L'acquéreur a la jouissance du bien à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, et supportera toutes charges et impositions généralement quelconques afférentes au bien à dater de son entrée en jouissance.

Le vendeur, qui reste redevable de l'intégralité du précompte immobilier pour l'exercice en cours, reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de

_____ qui représente la quote-part tortitaire de l'acquéreur dans ledit précompte.

Contrats de raccordement

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation de tout contrat de raccordement.

Obligation de délivrance

Pour exécuter son obligation de délivrance, le vendeur charge le notaire d'adresser une expédition du présent acte à l'acquéreur, lequel ne pourra exiger d'autre titre et devra se contenter de l'origine de propriété qui figure ci-dessus. En outre, le vendeur remet à l'instant les clefs du bien à l'acquéreur.

Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute hypothèque, de tout privilège et de toute charge généralement quelconque au profit de tiers.

Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes dont il pourrait se trouver avangé ou grevé en vertu de la loi, des usages ou de titres réguliers non prescrits, sans recours contre le vendeur.

Sous réserve des stipulations éventuelles ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude et qu'il n'en a lui-même concédé aucune.

Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de la mitoyenneté ou non des murs ou clôtures. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas fait l'objet de conventions relatives à la mitoyenneté des murs ou clôtures.

Etat du bien

Le bien est vendu dans l'état, où il se trouvait le jour de la conclusion de la convention entre parties.

L'acquéreur déclare connaître parfaitement l'état du bien, lequel est vendu sans garantie des vices, apparents ou cachés, du sol, du sous-sol, des constructions et installations quelconques. Le cas échéant, l'acquéreur bénéficiera, en lieu et place du vendeur, du solde de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

Contenance – Description

La contenance indiquée n'est pas garantie. Toute différence en plus ou en moins, même si elle excède un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

Les indications cadastrales sont fournies à titre de simple renseignement.

Chantiers temporaires ou mobiles

Les comparants reconnaissent que le notaire les a éclairés sur la législation relative aux chantiers temporaires ou mobiles, laquelle rend obligatoire, pour tout chantier entamé après le premier mai deux mille un et exécuté par plusieurs entrepreneurs, la désignation d'un coordinateur de projet et la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur répond négativement et confirme que, depuis le premier mai deux mille un, il n'a effectué ni n'a fait effectuer aucun des travaux pour lesquels pareil dossier doit être établi.

Copropriété

Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur
L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble dont le bien fait partie ont été dressés aux termes d'un acte reçu par les

notaires

à l'intervention du notaire en date du vingt-huit mars mil neuf cent soixante-six, et transcrit au premier bureau des hypothèques de , le cinq mai suivant, volume

Les dispositions qui y figurent constituent l'assise juridique de la copropriété et s'imposent dès ce jour à l'acquéreur, qui reconnaît avoir reçu copie de l'acte précité, ainsi que, le cas échéant, du règlement d'ordre intérieur. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des stipulations de l'acte de base, du règlement de copropriété et des actes modificatifs ou rectificatifs, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Décisions de l'assemblée générale des copropriétaires

Le vendeur déclare que les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires et qui peut être consulté par tout intéressé. L'acquéreur confirme qu'il a pu prendre connaissance de ce registre.

Renseignements à fournir par le syndic de l'association des copropriétaires

Par lettre recommandée datée du onze avril deux mille huit, le notaire a demandé au syndic de lui fournir notamment l'état des dépenses, frais et dettes visés par la loi.

Le syndic a répondu par lettre datée du vingt trois avril suivant, dont copie est remise aux comparants.

Fonds de roulement – Dépenses périodiques

Le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part déjà payée dans le fonds de roulement et qui correspond à la période qui suit l'entrée en jouissance, mais il reste débiteur des sommes impayées relatives à la période qui précède l'entrée en jouissance. Le syndic effectuera le décompte de ces sommes.

Fonds de réserve – Dépenses non périodiques

Le vendeur n'est pas créancier de l'association des copropriétaires pour sa quote-part dans le fonds de réserve.

Participation aux charges ordinaires

L'acquéreur assumera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance.

Participation aux charges extraordinaires

Le vendeur assumera les charges extraordinaires décidées par l'assemblée générale des copropriétaires et les dettes certaines à la suite de litiges nées avant le dix-huit mars deux mille huit, pour autant que la demande de paiement ait été effectuée par le syndic avant cette même date. Les charges extraordinaires qui ne répondent pas à cette double condition incomberont à l'acquéreur.

Frais

L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte, ainsi que les frais éventuels de plan.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Déclarations du vendeur au sujet des plans d'aménagement du territoire, permis et certificats d'urbanisme

En application de l'article 85 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le vendeur déclare ce qui suit :

- Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de et est situé en zone de constructions résidentielles d'immeubles à appartements dans le périmètre du plan communal d'aménagement numéro 2, révision partielle numéro onze approuvé par Arrêté Royal du treize décembre deux mille sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien n'a fait l'objet, depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Absence de garantie dans le chef du vendeur

- Le vendeur ne prend, vis-à-vis de l'acquéreur, aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien des actes ou travaux visés par l'article 84 du Code précité. Le notaire porte à la connaissance de l'acquéreur qu'aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré, que l'existence d'un certificat d'urbanisme, même non périmé, ne dispense pas de l'obtention d'un permis d'urbanisme, et qu'il existe différentes règles relatives à la péremption des permis.

- L'acquéreur déclare avoir pris toutes informations relatives au statut urbanistique du bien. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur ou le notaire quant à un refus de permis, quant à l'imposition de conditions telles que des charges d'urbanisme et quant aux éventuelles prescriptions qui pourraient limiter le droit de propriété, la destination du bien, les transformations, aménagements ou constructions envisagés.

Renseignements urbanistiques délivrés par les autorités communales

Par lettre datée du onze avril deux mille huit, le notaire a demandé au Collège des bourgmestre et échevins de la ville de de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien.

Le Collège des bourgmestre et échevins a répondu par lettre datée du vingt et un avril suivant et libellée comme suit :

« (1) le bien en cause :

« 1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de adopté
« par Arrêté Royal du 01/12/1981 et qui n'a pas cessé de produire
« ses effets pour le bien précité ;

« 2° est situé en zone de constructions résidentielles d'immeubles à
« appartements, dans le périmètre du plan communal
« d'aménagement n° 2 révision partielle n° 11 approuvé par Arrêté

- « Royal du 13 décembre 2007 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- « On omet...
- « (2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- « (2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- « (2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- « On omet...
- « (2) Le bien n'est pas traversé par un sentier répertorié ni par une servitude communale.

Protection et conservation du patrimoine

Le bien 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 et n'est pas repris à l'atlas des sites archéologiques.

Environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploitation.

Assainissement du sol

Déclarations du vendeur

Les comparants reconnaissent avoir été avisés des obligations en matière d'information, d'investigation et d'assainissement des sols pollués. Quoique la banque de données relative à l'état des sols ne soit pas encore opérationnelle à ce jour, les comparants ont requis le notaire de recevoir le présent acte.

Le vendeur déclare ce qui suit :

- Il n'a pas exercé sur le bien une activité pouvant engendrer une pollution du sol ni abandonné des déchets pouvant engendrer une telle pollution.
- Il n'a pas connaissance de l'existence, sur le bien, d'un établissement ou de l'exercice d'une activité susceptible de causer une pollution du sol.
- Aucune étude de sol, dite d'orientation ou de caractérisation, n'a été effectuée sur le bien.

Absence de garantie dans le chef du vendeur

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré, vis-à-vis de l'acquéreur, de toute garantie quant à la nature du sol et à son état de pollution éventuelle, de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée à l'avenir et de toute obligation d'assainissement du sol.

Citernes à mazout

Le vendeur déclare que le bien ne contient aucune citerne à mazout.

Remembrement rural

Le bien n'est pas repris dans une zone de remembrement rural.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption et n'est pas concerné par une

procédure d'expropriation ou autre mesure administrative particulière.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription de l'expédition du présent acte. Le vendeur se reconnaît avisé de la déchéance de son privilège et de l'inopposabilité de l'action résolutoire que comporte cette dispense. Le vendeur se réserve cependant le droit de prendre une inscription qui n'aurait rang qu'à sa date.

MENTIONS D'ORDRE FISCAL

Perception du droit d'écriture (articles 3 à 5 et 11 du Code des droits et taxes divers)

Le notaire déclare que le droit d'écriture auquel donne lieu le présent acte s'élève à

Dissimulation (article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe)

Le notaire donne lecture et commentaire de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, aux termes duquel en cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû, individuellement par chacune des parties et indivisiblement par toutes, une amende égale au droit éludé.

Restitution partielle des droits d'enregistrement – Revente dans les deux ans de l'acquisition (article 212 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe)

En vue d'obtenir la restitution des trois/cinquièmes des droits d'enregistrement perçus lorsqu'il a acquis le bien, le vendeur déclare ce qui suit :

- Il a acquis le bien aux termes d'un acte reçu par le notaire
et le notaire
le
vingt-sept mars deux mille sept. Cet acte porte la relation de
l'enregistrement suivante : « Enregistré à le cinq avril
suivant, aux droits de

- Le montant de la restitution, en ce compris les intérêts à compter de ce jour, peut être versé sur le compte bancaire numéro
ouvert au nom du vendeur.

Assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée (articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée)

Le notaire donne lecture et commentaire des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Sur l'interpellation du notaire, le vendeur déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la

valeur ajoutée et ne pas avoir, dans les cinq années précédentes, aliéné un immeuble avec application de cette taxe, ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à cette taxe.

CLÔTURE

Certificats d'identité et d'état civil

Le notaire confirme que l'identité de chaque comparant lui a été prouvée au moyen de la carte d'identité ou de documents de l'état civil.

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de chaque comparant personne physique au moyen du carnet ou de l'acte de mariage, d'un extrait d'acte de naissance, ou d'un extrait du registre national pour les comparants dont le numéro national figure, avec leur accord exprès, en tête du présent acte.

Capacité

Chaque comparant déclare être capable et compétent pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte et ne pas être soumis à une procédure de faillite, concordat, règlement collectif de dettes, administration provisoire ou à toute autre mesure susceptible d'entraîner un dessaisissement de la disposition ou de l'administration de son patrimoine.

Force exécutoire

Chaque comparant déclare se soumettre irrévocablement à tous actes authentiques et sous seing privé auxquels il est fait référence dans le présent acte et qui, de sa volonté expresse, en font partie intégrante. Chaque comparant confirme que ces actes et annexes forment un ensemble indivisible, qui a valeur d'acte authentique et doit recevoir pleine et entière force exécutoire.

Communication du projet d'acte

Chaque comparant déclare qu'il a pris connaissance du projet d'acte il y a plus de cinq jours ouvrables et que ce délai lui a suffi pour l'examiner utilement.

Dont acte.

Fait et passé en l'étude, date ci-dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les comparants signent, ainsi que le notaire.
(Suivent les signatures).

Enregistré quatre rôles sept renvois au bureau de l'Enregistrement de _____, le vingt-quatre juin deux mille huit, volume

Recu :