

VENTE MAISON ✓ONT COMPARU

D'une part :

✓
 ✓
 Epoux mariés par devant Monsieur l'Officier de l'Etat-civil de la Ville de
 en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent
 nonante-deux, sous le régime légal à défaut de conventions matrimoniales, non modifié
 à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

Partie ci-après dénommée : "le vendeur", comparants dont l'identité a été établie
 au vu du registre national des personnes physiques où ils portent le numéro
 d'identification respectivement ici communiqués avec
 leur accord exprès

Et d'autre part :

Epoux mariés par devant l'Officier de l'état-civil de la Ville de
 première division, le seize septembre mil neuf cent nonante-quatre, sous le régime de
 la communauté légale, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire
 en date du vingt septembre mil neuf cent nonante-trois, non
 modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

Partie ci-après dénommée : "l'acquéreur", comparants dont l'identité a été établie
 au vu du registre national des personnes physiques où ils portent respectivement le
 numéro d'identification : , et ce avec leur accord
 exprès.

VENTE

Le vendeur déclare par les présentes, vendre sous les garanties ordinaires de droit

et pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, ainsi que de toutes transcriptions, en ce sens que ces charges existant, seront remboursées au moyen du prix de la vente à due concurrence. Les soins du notaire Benoît LAMBRECHTS, soussigné, le bien ci-après décrit, à profit des époux BANDIN-LEUNIS, ici présents, acceptant et déclarant faire la présente acquisition pour compte de la communauté existant entre eux..

DESCRIPTION DU BIEN

article 14694 (suivant extrait de matrice cadastrale délivré le dix août deux mille-quatre) :

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, l'ensemble sis à [adresse], cadastré ou l'ayant été section [numéro] pour deux ares cinquante centiares, mais d'une contenance d'après titre de deux ares nonante-deux centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à [adresse].

Le revenu cadastral non indexé s'élève à cinq cent trente-cinq euros (535,-).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE - IMPÔTS

✓ Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation.
L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour et la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce jour.
L'acquéreur supportera les taxes, impôts et contributions de toutes natures auxquels le bien vendu peut ou pourra être assujéti à dater d'aujourd'hui.
A cet égard, le vendeur déclare vouloir payer lui-même à l'administration [adresse].

contributions, la totalité des sommes dues pour l'année en cours et réclamer lui-même à l'acquéreur, le remboursement de la quote-part due par l'acquéreur depuis aujourd'hui jusqu'au trente-et-un décembre de cette année.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE.

1. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à aucune réduction du prix ci-après fixé, pour mauvais entretien ou mauvais état du bâtiment, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever sauf à l'acquéreur, à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui.

A cet égard, 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 de celles figurant ci-après sous la rubrique "CONDITIONS SPÉCIALES".

2. La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence entre la contenance réelle, fût-elle de plus d'un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.

3. Les renseignements cadastraux ne sont donnés qu'à titre de simples renseignements et ne sont pas garantis.

4. Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à des tiers ou des compagnies concessionnaires ne sont pas compris dans la vente.

5. L'acquéreur déclare savoir qu'il doit faire le nécessaire à ses frais pour assurer le bien vendu à partir d'aujourd'hui, contre l'incendie et les autres risques accessoires, sous sa seule responsabilité.

6. - L'acquéreur devra continuer les abonnements relativement aux eau, gaz et électricité et paiera les redevances à compter des plus prochaines échéances.

- Les parties reconnaissent expressément que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Locale de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

✓ A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les vendeur et acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

7. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits, actions et obligations pouvant exister mais non garantis dans le chef de la partie venderesse, à l'encontre ou au profit de qui que ce soit, par rapport au bien vendu et notamment pour la réparation des dommages et dégâts causés ou à causer par l'exploitation des mines et de toutes industries quelconques.

✓ A cet égard, le vendeur déclare n'avoir jamais renoncé à aucun droit réel, ni à aucun recours quant au bien vendu et n'avoir jamais touché d'indemnité de moins value, ni grevé le bien de la clause d'exonération minière.



8. L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé des dispositions prises par le décret du Conseil régional Wallon en date du six avril mil neuf cent nonante-cinq, paru au Moniteur Belge le quatre juillet suivant, suivi d'un arrêté d'exécution en date du vingt juillet de la même année, instaurant un permis de location et fixant les normes de construction auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir un tel permis, et, en cas de besoin, un permis de location de l'immeuble prédécrit.

9. En cas de discordance entre les indications et conditions d'un compromis de vente antérieur avec celles formulées dans le présent acte, ces dernières primeront et n'entraînent pas novation.

CONDITIONS SPÉCIALES

L'acte du notaire _____, du vingt-et-un avril mil neuf cent nonante-deux, dont question à l'origine de propriété ci-dessus, mentionne textuellement ce qui suit :

"Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'aux termes de l'acte reçu par le notaire _____ le treize juin mil neuf cent trois, il est stipulé ce qui suit :

"Il existe sous les biens vendus ou à proximité des travaux houillers dépendant des charbonnages de la société venderesse qui ont pu ou pourraient occasionner par suite aux biens vendus de même qu'aux constructions qui y seraient érigées dans l'avenir, des lézardes ou des dégradations. Il est stipulé comme condition expresse sans l'acceptation de laquelle lesdites ventes n'aurait pu avoir lieu qu'il n'y aura jamais être élevé de réclamation pour et à raison des dégâts qui pourraient être causés aux biens vendus ou aux constructions qui y seraient érigées contre la société venderesse, ni ses ayants droit. Ces biens demeureront ainsi grevés à perpétuité au profit des charbonnages de la société venderesse d'une charge ou servitude de souffrir les dommages s'il en survient qu'elle qu'en soit la gravité".

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des conditions ci-avant reproduites, sans intervention ni recours contre lui, et pour autant que ces conditions soient encore d'application.

CLAUSE D'URBANISME

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 et 94 du Code wallon.

A. Information circonstanciée :

- 1) Le vendeur, le cas échéant son mandataire déclare que :
- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat plan de secteur de _____ 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 et en zone réservée aux constructions résidentielles fermées, en zone d'annexes et en zone de cours et jardins dans la périmètre du plan communal d'aménagement N° 2 de _____ approuvé par Arrêté Royal - Ministériel du cinq août mil neuf cent cinquante-trois et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
 - le bien ne fait l'objet, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme depuis deux ans.

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de _____ en date du huit septembre deux mille quatre, soit moins de quarante jours après le dépôt de la demande de renseignements notariaux faite par ses soins en date du vingt-sept août deux mille quatre.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de la correspondance précitée.

B. Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er. Il ajoute qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C. Information générale : Il est en outre rappelé que :

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

Pour tous les travaux visés par les articles 84 § 1 et § 2, alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qu'il envisagerait de faire sur les biens vendus, l'acquéreur sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale, provinciale ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre le vendeur et sans aucune intervention de ce dernier.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de l'article 84 du dit code;

- 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.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est:

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

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

- soit soumis au droit de préemption visés aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- fasse l'objet d'un projet d'expropriation et qu'il ne lui en a été signifié aucun;

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

AUTRES DÉCLARATIONS

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour;
- que préalablement à la vente, il n'a pas exécuté ou fait exécuter de travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral et qu'aucune révision du revenu cadastral n'est actuellement en cours;
- que toutes taxes communales dues à ce jour ont été acquittées, et si ce n'était pas le cas, elles resteraient à charge du vendeur;
- que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré;
- expressément avoir été informé de l'Arrêté Royal relatif aux chantiers temporaires et mobiles publié au Moniteur Belge le sept février deux mille un, lequel Arrêté a été pris en application d'une directive européenne en vue d'accroître la sécurité sur les chantiers. Le vendeur a déclaré qu'il n'existait pas de dossier d'intervention ultérieure afférent au bien vendu et que depuis le premier mai deux mille un, il n'a pas fait effectuer de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé.

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait qu'il devra établir un dossier d'intervention ultérieure en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté royal, pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Les comparants nous déclarent également qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'ils n'ont pas l'intention d'en déposer une.

Les comparants déclarent qu'ils ne sont pas en faillite et qu'ils ne sont frappés d'aucune mesure d'interdiction.

PRIX

Les parties ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

Antérieurement à ce jour, l'acquéreur a payé une somme de _____ au vendeur. Dont quittance d'autant.

Quant au solde, soit la somme de _____ il est versé à l'instant au vendeur, qui le reconnaît et en donne quittance entière et définitive, en un chèque de l'étude; la comptabilité du notaire soussigné, ayant été créditée d'un chèque numéro _____ tiré du compte numéro _____

Si le prix ou partie du prix est payée au moyen d'un chèque, la quittance n'est donnée, quant à ce montant, que sous réserve d'encaissement du chèque.

En application de l'article 184bis du Code des Droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés; le vendeur déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du Bureau des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre, lors de la transcription des présentes, inscription

9
d'office, et ce pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de ses suites ou de son exécution sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

68
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

ETAT-CIVIL

86
Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, sur le vu des pièces officielles d'état civil requises par la Loi.

DÉCLARATIONS FISCALES

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement.

Après que le notaire soussigné ait donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur déclare qu'il n'a pas :

1. la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.
2. cédé, endéans les cinq années précédant la date du présent acte, un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Pour la perception des droits d'enregistrement, **l'acquéreur déclare pouvoir bénéficier de la réduction** prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits prévue par l'article 212 nouveau du Code des droits d'enregistrement.

TAXATION DE PLUS VALUE

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées par le notaire soussigné des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six introduisant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autre qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

RÉDUCTION

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- 1/ que lui ou son conjoint, pour la totalité ou en indivision, 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, 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.

2/ que lui ou son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine-proprie ou en nue-proprie 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/ avoir été informés par le Notaire soussigné de l'amende prévue à l'article cinquante-neuf du Code des Droits d'Enregistrement en cas de fausse déclaration.

4/ que lui ou son conjoint se fera inscrire dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour laquelle inscription sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. (En application de la loi du dix-neuf mai mil neuf cent nonante-huit M.B. du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit).

5/ qu'en cas d'acquisition par des personnes mariées, il suffit qu'une des deux prenne son inscription au registre de la population; en cas d'acquisition par des cohabitants non mariés, chaque acquéreur doit remplir la condition d'inscription. Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis est annexé au présent acte.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous Notaire.

Sous mot
nul -

