EXPOSE

A) DESCRIPTION DU BIEN

1) Les comparants déclarent être propriétaires du bien ci-après décrit:

Ville de La Louvière – Dixième Division –Strépy-Bracquegnies – Article 03883

Une maison d'habitation (anciennement à usage de commerce) sise rue de , cadastrée d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 429 C 6 partie, pour une contenance d'après mesurage d'un are soixante centiares.

Tel que ce bien est repris sous teinte jaune au plan de situation cadastrale repris dans le plan ci-après vanté et ci-annexé.

Les comparants déclarent ne pas vouloir placer sous le régime de la copropriété forcée et se réserver expressément la propriété du solde de la parcelle sise à l'arrière de l'immeuble prédécrit.

2) Origine de propriété

3) Urbanisme

Les comparants déclarent :

Scanned with CamScanner

- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir et/ ou d'urbanisme non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.
- Que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 et paragraphe 2 alinéa 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
- que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'en ce qui les concerne, l'ensemble des actes, travaux et constructions qui auraient pu être réalisés ou maintenus à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- que le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; ni inscrit sur la liste de sauvegarde; ni repris à l'inventaire du patrimoine; et qu'il n'est 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.

Les comparants déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit:

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.; ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- 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 ou ait fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter. Les comparants reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf.

En outre, il est rappelé:

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 et paragraphe 2 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. Les comparants déclarent avoir reçu copie de l'article 84 dudit code et dispensent les notaires de plus amples explications à ce sujet dans les présentes.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Le Notaire Bricout soussigné déclare expressément:

1. Qu'à la date du treize avril deux mille dix, conformément à l'article 90 du Décret du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept, modifiant le code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, il a communiqué au collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de la Louvière et au Fonctionnaire délégué, le plan de division du bien prédécrit, et qu'il leur a transmis une attestation précisant la nature du présent acte ainsi que la destination du bien donné telle qu'elle est mentionné au plan de division notifié et à la description du bien ci-avant.
2. Que la Ville de La Louvière a répondu en date du vingt-cinq mai deux mille dix textuellement ce qui suit :
   « En réponse à votre lettre du 2010-04-14, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que la division que vous proposez donne lieu à l'indication suivante :
   Division de biens construits (appartement)
   Pas de remarques.
   Cette information est donnée à titre de renseignements. »
3. Que le Fonctionnaire Délégué n'ont pas répondu à ce jour.

Scanned with CamScanner

4. Le notaire soussigné a en outre interrogé la Ville de La Louvière, afin de connaître également l'affectation prévue par les plans d'aménagement concernant l'immeuble objet des présentes.

En date du quatorze avril deux mil dix, la dite commune a délivré un certificat d'urbanisme numéro un qui stipule que :

« Article 1 : »

« Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 09/07/1987, le terrain se situe en zone d'habitat. »

« Suivant le schéma de structure communal voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, le terrain concerné se situe en zone d'habitat résidentielles à caractère rural et zone culturel, historique ou esthétique. »

« Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville), en unité paysagère n° 15 : unité urbaine de bâtisse en ordre continu. »

« Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un lotissement. »

« Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un Plan Communal d'Aménagement. »

« L'immeuble pré mentionné n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité. »

« Ce bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur une liste de sauvegarde. »

« Suivant les renseignements en notre possession (adresse et numéro de cadastre), des recherches ont été effectuées pour vous informer si la ou les parcelle(s) a (ont) fait l'objet d'une demande. »

« Néanmoins, vu les difficultés techniques liées à la recherche des différents permis (pas de base de données informatisées avant 2000, changement des numéros de cadastre,...), nous vous invitons à questionner le vendeur-propriétaire quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné. »

« Article 2 : »

« Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme. »

« Aussi, nous invitons toute personne concernée à se munir du présent document pour obtenir toute précision complémentaire auprès de notre Architecte ou Technicien lors des permanences qui se déroulent les lundis et jeudis de 8h30 à 12h. »

« Article 3 : »

« Etant donné qu'i nous est matériellement impossible de stipuler si le bien concerné a fait l'objet ou non d'une demande de permis d'urbanisme, afin d'éviter toute contrariété au futur propriétaire, nous invitons vivement Monsieur le Notaire à interroger le vendeur quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné. »

« Observations »

« 1. Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution des travaux ou accomplissement d'actes énumérés à l'art. 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, ou le permis de lotir exigé par l'Art. 90 du même code. »

« Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis. »

« Certaines de ces demandes doivent être soumises à la publicité ou à l'enquête publique, conformément aux modalités prévues par le Code précité. »

Scanned with CamScanner

« 2. Le présent certificat n'est valable que 2 ans à dater de sa délivrance. »

« 3. Les prescriptions résultant de plans d'aménagement approuvé ou de lotissement autorisés ou encore de plans d'alignement et de règlements communaux ne sont valables que pour autant que les dispositions réglementaires conservant leur force obligatoire. »

Les comparants déclarent également qu'ils ont obtenu toutes les autorisations requises par la loi ou règlements en ce qui concerne toutes constructions, travaux ou aménagements qu'ils ont ou auraient pu réaliser dans ou sur l'immeuble prédécrit.

Zone à risque

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau par arrêté du Gouvernement wallon, mais sans autre garantie, que le bien ne se situe pas en zone à risque au sens de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Chantiers temporaires ou mobiles :

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, les comparants ont répondu qu'il n'ont effectué sur le bien ci-après vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Le notaire Bricout attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du dix-sept juillet deux mille trois relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de trois mille litres ou plus, avant sa mise en service et des dispositions particulières en matière de logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (notamment permis de location et détecteur d'incendie).

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.

Etat des sols

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :
   1. La présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu de décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du C.W.A.T.U.P. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M.B. 24/04/2007) ;
   2. Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause

Scanned with CamScanner

de dispense ;

3. Pour autant, en l'état du droit,
   - En vertu de l'article 85 du C..W.A.T.U.P., amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci.
   - Il n'existe pas de norme (décret, arrêté,...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol.
   - De même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener l'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé,...) - rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

B) DECLARATION

Les comparants destinent ce bien immeuble à la cession de tout ou en partie, par lots juridiquement distincts.

C) ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base de l'immeuble prédécrit.

ACTE DE BASE

I. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les comparants déclarent vouloir placer le bien décrit à l'exposé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à l'article 577-2 du Code Civil, mais à l'exclusion des articles 577-3 et suivants du Code Civil, et ce par application de la dérogation prévue par l'article 577-3 du Code Civil, la nature des biens ne justifiant pas l'application des articles 577-3 et suivants du Code Civil, et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

Scanned with CamScanner

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille / millièmes (1000/1000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée et formera une entité juridique constitutive d'un ensemble indivisible. Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

II. Annexe

Le plan de l'immeuble a été établi en date du cinq mars deux mil dix par la [redacted] ayant son siège social à La Louvière (Maurage), [redacted] représenté par son gérant, [redacted]

Les comparants nous déclarent avoir établi eux-mêmes, sur base du calcul de la superficie des différents lots établi par le géomètre [redacted], la répartition des quotités indivises dans les parties communes du bâtiment à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Après avoir été éclairé par les notaires soussignés sur l'importance de l'établissement d'un calcul précis quant à la répartition des quotités indivises pour éviter tout problème dans l'avenir, les comparants ont déclaré annexer uniquement le plan prévanté et déchargent les notaires soussignés de toutes responsabilités à ce sujet.

Le plan dont question ci-avant, signé «ne varietur» par les comparants et les Notaires soussignés, restera ci-annexé. La transcription du plan sera remplacée par le dépôt à la Conservation des Hypothèques compétente d'une copie de ce plan, certifiée conforme par le Notaire BRICOUT soussigné.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La division du bâtiment provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- de la servitude à charge de l'appartement du rez-de-chaussée de maintien dans le hall d'entrée de celui-ci, du compteur d'électricité alimentant l'appartement du premier étage avec toutes conduites nécessaires à l'alimentation en électricité de l'appartement numéro 2,

Scanned with CamScanner

et d'en permettre l'accès jusqu'au jour où le propriétaire de l'appartement numéro 2, aura fait installer, s'il le souhaite, un nouveau compteur d'électricité dans sa partie privative. Les occupants de l'appartement numéro 2 devront toutefois avertir les occupants ou les propriétaires de l'appartement numéro 1 au minimum trois jours avant de procéder au relevé ou à la réparation dudit compteur.

- de la servitude à charge de l'appartement du rez-de-chaussée de maintien dans les caves de celui-ci, des compteurs d'eau et de gaz alimentant l'appartement du premier étage avec toutes conduites nécessaires à l'alimentation en eau et gaz de l'appartement numéro 2, et d'en permettre l'accès jusqu'au jour où le propriétaire de l'appartement numéro 2, aura fait installer, s'il le souhaite, un nouveau compteur d'eau et de gaz dans sa partie privative. Les occupants de l'appartement numéro 2 devront toutefois avertir les occupants ou les propriétaires de l'appartement numéro 1 au minimum trois jours avant de procéder au relevé ou à la réparation desdits compteurs.

- il est précisé également qu'il existe une citerne à eau qui alimente exclusivement l'appartement du premier étage. Cette situation pourra subsister à titre de servitude. La citerne sera entretenue aux frais exclusifs du propriétaire de l'appartement du premier étage. Les occupants de l'appartement numéro 2 devront toutefois avertir les occupants ou les propriétaires de l'appartement numéro 1 au minimum trois jours avant de procéder au relevé ou à la réparation desdits compteurs.

rappels quatrième feuillet

IV. <u>Conditions particulières</u>

1) L'acte prévanté reçu par le Notaire à La Louvière (Strépy-Bracquegnies), en date du quatorze janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, stipule textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES

Les parties et notamment l'acquéreur dispensent le notaire instrumentant de toutes recherches quant aux éventuelles conditions spéciales que peuvent contenir les titres de propriétés antérieurs ».

Les futurs acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans les droits et obligations résultant des dites stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

2) Le plan ci-annexé stipule textuellement ce qui suit :

« CLAUSE SPECIALES

1- le compteur électrique alimentant l'étage est situé à l'entrée du hall du rez-de-chaussée (repris au plan par la lettre A).

2- Le compteur à gaz alimentant l'étage est situé à la cave (repris au plan par la lettre B).

3- Le compteur à eau alimentant l'étage est situé à la cave (repris au plan par la lettre C.)

Une servitude d'accès pour ces compteurs est établie pour le fonds de l'étage uniquement pour le relevé des index et réparations éventuelles.

Le réseau d'égouttage desservant le rez et l'étage ainsi que tous les tuyaux d'évacuation des eaux usées, ventilation, cheminée…, repris au plan seront maintenus par « Destination du père de famille ».

Tous les frais d'entretien et réparation seront partagés à frais communs entre les propriétaires du fonds dominant et servant. »

Les futurs acquéreurs des lots privatifs seront subrogés dans les droits et obligations résultant des dites stipulations.

~~3) Les comparants déclarent que l'escalier permettant d'accéder depuis l'arrière de l'immeuble à la terrasse du premier étage sera démoli aux frais du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée et ce dans un délai de $ à dater des présentes.~~

V. Description du bien

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain placé sous le régime de la copropriété et indivision forcée sont décrites ci-après avec les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative :

LOT UN:

Un appartement dénommé «appartement 1», sis au rez-de-chaussée et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
- Au niveau du sous sol : l'ensemble des trois caves dans lesquelles se trouvent les compteurs de gaz et d'eau alimentant les deux appartements.
- Au niveau du rez-de-chaussée: un hall, une salle à manger, un bureau, une salle de bains, un WC, une chambre, une cuisine, une buanderie et une pièce à usage de débarras
- en copropriété et indivision forcée : 460/1000 millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

LOT DEUX

Un appartement dénommé «appartement 2», sis au premier étage et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
- au niveau du rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec l'escalier menant à l'étage et la zone de terrain sise sur le côté de l'immeuble et délimitée sous liseré jaune au plan ci-annexé
- au premier étage : un hall d'entrée, une salle de bains, une salle à manger dans lequel se trouve l'escalier permettant d'accéder aux combles, une terrasse et une cuisine
- au niveau des combles : deux chambres et un grenier.
- en copropriété et indivision forcée : 540/1000 millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base

Les comparants déclarent se réserver le droit de modifier la configuration des biens, pour autant qu'elles ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Les comparants marquent dès à présent leur accord pour autoriser les propriétaires actuels ou futurs de l'appartement 2 d'ériger un garage sur la parcelle de terrain sise sur le côté de l'immeuble et reprise dans la description de la propriété privative et exclusive de l'appartement 2, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et à leurs frais exclusifs.

VII. Détermination des parties communes et privatives

1)L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, laquelle a été ci-avant déterminée, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. Seuls les biens et éléments ci-après repris doivent être considérés communs. Tous autres biens ou éléments sont dès lors privatifs, l'énonciation des parties communes qui va suivre étant limitative.

Sont communs :

1. Le sol bâti assiette de l'édifice.

Scanned with CamScanner

2. Les gros murs avec leurs fondations, à savoir ceux qui ont leur fondation dans le sol de manière que s'ils étaient détruits l'immeuble ne serait plus entier.

3. Le gros-oeuvre du plafond séparant les rez-de-chaussée du premier étage (les plafonds à proprement parler, ainsi que les planchers étant privatifs) ainsi que le gros-œuvre du plafond séparant le rez-de-chaussée de la terrasse du premier étage.

4. Le toit : il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Sont par contre exclus les galetas, lucarnes ou velux. Les velux situés dans le toit sont donc la propriété privative de l'appartement n°2. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun. Il est ici expressément stipulé que la toiture plate couvrant la cuisine, le hall et la salle de bains de l'appartement n° 2 constitue une partie privative de cet appartement et que les frais d'entretien et de réparation de cette toiture sont à charge de cet appartement.

5. Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, dans la mesure uniquement où ces éléments sont à l'usage commun d'au moins deux lots privatifs.

2) Il est également précisé que la division de la propriété du vendeur entre l'immeuble décrit ci-dessus placé sous le régime de la copropriété forcée et la parcelle de terrain sise à l'arrière de l'immeuble prédécrit restant appartenir au vendeur provoque également l'établissement entre ces deux biens d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ; Toutes les fenêtres donnant vers le terrain restant appartenir aux époux pourront être maintenues telle qu'actuellement.

- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.

VIII. <u>De la jouissance des parties privatives et communes</u>

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les propriétaires ne pourront faire, sans l'accord des autres propriétaires, aux parties communes, d'autres travaux que ceux de décoration.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

IX. <u>Répartition des charges et recettes communes</u>

Les <u>charges communes</u> qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent sont les suivantes :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;

b) le cas échéant, les frais d'administration ;

Scanned with CamScanner

c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

d) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises aux copropriétaires.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel d'électricité situé dans le hall de l'appartement du rez-de-chaussée. Chaque appartement dispose également d'un compteur individuel de gaz et d'eau sis dans les caves de l'immeuble.

Quant à la chaudière, chaque appartement dispose de sa propre chaudière au gaz.

X. Travaux et réparations

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes. La décision de l'exécution de ces travaux est soumise, sauf décision judiciaire, à l'accord unanime des copropriétaires. Toutefois, en cas d'urgence, chaque propriétaire pourra commander l'exécution de travaux et en récupérer le coût à charge des autres copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de chacun dans la copropriété.

Si ces travaux sont au profit exclusif d'un lot privatif, le propriétaire de ce lot prendra le coût des travaux à sa charge mais devra obtenir l'accord unanime de l'ensemble des propriétaires (à titre d'exemple : ouverture à faire dans un gros mur ne séparant pas deux lots privatifs, ...).

XI. Responsabilité et assurances

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques. Ces risques seront couverts par des assurances.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, en ce compris les dégâts des eaux et le bris des glaces, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction à neuf fixée par la compagnie d'assurances. Cette valeur fera l'objet d'une indexation ;

b) le recours des voisins ;

c) le chômage immobilier ;

d) les frais de déblai et de démolition ;

e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Sauf décision contraire de l'ensemble des co-propriétaires, ces assurances seront souscrites par l'intermédiaire du propriétaire détenant le plus grand nombre de quotités dans la copropriété, sans qu'il puisse lui être assigné de responsabilité particulière à raison de l'insuffisance de l'assurance ou du défaut de paiement des primes dans l'hypothèse ou certains copropriétaires n'auraient pas payé leur quote-part de prime. Ce propriétaire acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, à moins que l'assureur n'accepte de réclamer à chaque copropriétaire sa quote-part. Les

Scanned with CamScanner

copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires.

L'assurance contre les risques d'incendie et autres risques connexes sera souscrite pour les parties communes et privatives de chaque lot, par un seul et même contrat.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes. Dans ce cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

XII. <u>Sinistres - Indemnités</u>

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront affectées à un compte indivis, spécialement individualisé et ouvert au nom des copropriétaires. L'indemnité sera affectée soit à la remise en état de l'immeuble, soit remise aux copropriétaires, selon la décision unanime prise par eux. En cas de différend à cet égard, le litige relatif à l'affectation des indemnités sera tranché par voie de justice, à la requête du copropriétaire le plus diligent.

XIII. <u>Ordre intérieur</u>

Il, est en outre, arrêté, pour faire valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications à l'unanimité des copropriétaires.

A/ Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité, ou la sécurité de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

B/ Les copropriétaires, locataires, et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir « en bon père de famille »

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leurs service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de l'affectation des biens à l'habitation. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils incommode. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

C/ Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Scanned with CamScanner

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

D/ Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de tous les copropriétaires.

ACTE DE VENTE

Ci-après dénommés "**LE VENDEUR**".

Lesquels déclarent ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Ci-après dénommés "**L'ACQUEREUR**".

Ici présent et qui déclare accepter, chacun pour une moitié indivise, le bien suivant, savoir :

Ville de La Louvière – Dixième Division –Strépy-Bracquegnies – Article 03883

Dans une maison d'habitation (anciennement à usage de commerce) sise , cadastrée d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 429 C 6 partie, pour une contenance d'après mesurage d'un are soixante centiares.

Un appartement dénommé «appartement 2», sis au premier étage et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :
- au niveau du rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec l'escalier menant à l'étage et la zone de terrain sise sur le côté de l'immeuble et délimitée sous liseré jaune au plan ci-annexé
- au premier étage : un hall d'entrée, une salle de bains, une salle à manger dans lequel se trouve l'escalier permettant d'accéder aux combles, une terrasse et une cuisine
- au niveau des combles : deux chambres et un grenier.
- en copropriété et indivision forcée : 540/1000 millièmes indivis dans les parties communes en ce compris le terrain.

Scanned with CamScanner

Constituant le lot deux de l'acte de base ci-avant.

Tel au surplus que le bien est repris sous liseré jaune au plan prévanté ci-annexé.

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un deux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans le bien accroîtra celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir l'usufruit de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionnés, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil;

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de

Scanned with CamScanner

l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû, et ce en proportion de la valeur de l'usufruit, compte tenu des tables de mortalité les plus récentes au moment du décès du prémourant. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faite dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de l'usufruit des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue l'article 1).

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

PRIX

Scanned with CamScanner

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - OCCUPATION - IMPOTS

L'acquéreur sera propriétaire à compter de ce jour et il en aura la jouissance également à partir de ce jour *par la possession réelle, le bien étant libre de toute occupation.*

L'acquéreur supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques afférents au bien vendu à compter de ce jour.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée en outre aux charges et conditions suivantes :

1) Le bien est vendu :
   a) dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état des bâtiments résultant de vices de construction apparents ou non apparents, de vétusté, ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol;
   b) sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, serait-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur;
   c) et sans garantie des énonciations du cadastre, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.
2) Le bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur a faire valoir les unes et à se défendre des autres.
   Le vendeur déclare à ce sujet qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance, en dehors des stipulations de l'acte de base ci-dessus, il n'en existe pas.
   Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.
3) L'acquéreur devra respecter et continuer pour le temps restant à courir, toutes les polices d'assurance contre l'incendie qui pourraient exister relativement au bien prédécrit et en payer les primes et redevances à compter des plus prochaines échéances, et ce, conformément aux stipulations de l'acte de base et du règlement de propriété. Le vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur en fera son affaire personnelle.
4) L'acquéreur sera subrogé dans les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations par suite de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec l'immeuble à l'acquéreur de celui-ci, sans qu'il soit autrement garanti que pareils droits existent et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur même à l'insu du vendeur mais à respecter par l' acquéreur et sauf ce qui serait dit ci-après.
5) Les parties déclarent que les Notaires soussignés ont attiré leur attention sur les dispositions du règlement de fournitures d'eau de la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule notamment qu' « en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendriers suivant la date de l'acte notarié de vente ».
6) Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par l'acquéreur en ce compris sa quote-part dans les frais d'acte de base et sa quote-

Scanned with CamScanner

part dans les frais de géomètre s'élevant à six cent soixante-cinq euros et cinquante cents.

7) Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

ACTE DE BASE - CONDITIONS SPECIALES

L'immeuble dont fait partie le bien prédécrit est régi par l'acte de base repris ci-dessus.

Les parties reconnaissent avoir reçu le projet de l'acte de base en communication préalable cinq jours au moins avant les présentes. Les parties déclarent comprendre cet acte et vouloir s'y soumettre et confirment que le présent acte et le dit acte de base forment un tout pour en avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

L'acquéreur s'engage à respecter les clauses et conditions de l'acte de base et du règlement de copropriété éventuel ainsi que des modifications qui seraient régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires. Il s'engage à en imposer le respect à tous leurs ayants droit et ayants cause à tous titres; toutes conventions ayant pour objet la propriété ou la jouissance des biens vendus devront mentionner que le nouvel intéressé est subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur et qu'il a parfaite connaissance de l'acte de division et décisions et qu'il s'oblige à les respecter, ainsi que les décisions à prendre ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires.

URBANISME

Les comparants déclarent se référer aux stipulations en matière d'urbanisme reprise ci-avant dans l'acte de base et seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations en résultant.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du vingt-quatre juin deux mille dix dressé par l'ASBL BTV, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du vingt-quatre juin deux mille dix. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

DECLARATION FISCALE

En vue de bénéficier de la réduction prévue par les articles 53,2°, 56 et 57 du code des droits d'enregistrement, la partie acquéreuse déclare :

1. Que les biens acquis constituent un appartement dont le revenu cadastral n'est pas encore fixé.

2. Qu'elle, et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas 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 présentement, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53*bis*, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2° ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de

Scanned with CamScanner

leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble.

3. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4.

4. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

5. La convention de vente génératrice de la débition des droits est intervenue le cinq février deux mille dix, et la dernière condition suspensive a été réalisée le vingt-cinq mai deux mille dix.

6. Qu'une attestation du contrôleur du cadastre portant que le revenu cadastral de l'immeuble reste à déterminer demeurera ci-annexé.

7 . Qu'elle se réserve dès lors le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus du droit réduit, sur présentation d'un extrait de matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

Le Notaire Bricout soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203 du code de l'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande du Notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée; ne pas avoir, durant les cinq années ayant précédé les présentes, cédé de bâtiments avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, et ne pas faire partie d'une association momentanée ni d'une association de fait assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des conditions de taxation des plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'immeubles bâtis.

Le vendeur déclare avoir la qualité de résidant fiscal belge depuis le premier janvier de l'année antérieure.

Le vendeur déclare expressément qu'il n'a bénéficié d'aucune prime concernant le bien objet des présentes.

AVERTISSEMENT

Les notaires ont 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'autre conseiller juridique.

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'ECRITURE

Droits de cinquante (50eur) euros payés sur déclaration par Nous, Notaire Bricout.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office à quelque titre que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Scanned with CamScanner

CERTIFICAT D'IDENTIFICATION

Le Notaire soussigné, sur le vu des pièces exigées par la loi, notamment le registre national des personnes physiques, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domiciles des parties, tels qu'ils sont susénoncés.

Les parties déclarent expressément donner leur accord concernant la mention aux présentes de leur numéro de registre national.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude du Notaire Bricout, date que dessus.

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

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte, les parties ont signé avec Nous Notaires.

Scanned with CamScanner