ONT COMPARU :

Ci-après dénommés "Le vendeur" ou « Les vendeurs »

Ci-après dénommés "L'acquéreur" ou "Les acquéreurs »

Déclarations préalables :

Information légale

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article neuf, paragraphe premier aliéna deux de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil."

Capacité

Les comparants déclarent n'avoir, à ce jour, introduit aucune requête en règlement collectif de dettes, ne pas être en faillite ou dans un quelconque état d'incapacité.

Lecture

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et de l'annexe, le 03/03/2015 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Il en sera donc, de leur accord, donné une lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions.

Ceci exposé, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit:

ont
déclaré par le présent acte, vendre
ici présents et qui
acceptent, le bien suivant :

Dans un lotissement situé : anciennement cadastré
autorisé par le collège échevinal de
la Ville de en sa séance du 24/08/2011 sous le numéro

Le terrain formant le lot numéro 5 dudit lotissement, cadastré
selon extrait cadastral récent, section
pour une contenance mesurée de sept ares nonante-huit
centiares (7a 98ca).

Tel que ce bien est décrit et délimité sous lot cinq et teinte
bleue, en un plan dressé par Monsieur géomètre-Expert-
Immobilier à , en date du 23/12/2014, lequel plan
restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les
parties et le Notaire.

Précadastration/Enregistrement/Transcription

Le plan dont question ci-dessus a été soumis à l'Administration
Générale de la Documentation Patrimoniale et y a été enregistré
dans sa base de données sous la référence 56039-10011.

Ce plan n'ayant pas été modifié depuis lors, il ne sera pas
enregistré.

En revanche compte tenu de ce qui précède, il sera transcrit en
application de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIETE.

A l'origine, le bien appartenait, en indivision et sous
plus grande contenance, pour une moitié, aux époux
et pour l'autre moitié, aux époux
pour l'avoir acquis, sous
ces quotités, aux termes d'un acte reçu par le Notaire
ayant résidé à le 11/05/1951.

Aux termes d'un acte reçu par le même Notaire , le
30/11/1971, les époux ont vendu

leurs droits indivis, soit une moitié en pleine propriété, aux époux

Aux termes d'un acte reçu par le notaire le 10/02/1987, transcrit au second bureau des hypothèques de le 12/03/1987, volume les époux ont vendu leurs droits indivis, soit une moitié en pleine propriété, aux époux , de sorte que ces derniers en sont devenus seuls propriétaires.

Les époux ont ensuite procédé au lotissement dudit bien et l'acte de dépôt de lotissement a été dressé le 11/06/2012, par le Notaire soussigné et transcrit au second bureau des hypothèques de le 25/06/2012, sous la référence

PRIX.

CONDITIONS.

Garantie

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouvait à la date de signature du compromis de vente, sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol et sans recours à raison des vices apparents ou cachés, ni des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou autres causes semblables.

A cet égard, le vendeur déclare ne connaître aucun vice caché.

La contenance indiquée ci-dessus, quoique tenue pour exacte n'est pas garantie. L'acquéreur supportera le déficit éventuel, fut-il supérieur au vingtième et profitera de l'excédent éventuel.

Servitudes

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives pouvant grever le bien et profitera des servitudes actives s'il en existe, le tout sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare n'avoir personnellement concédé aucune servitude sur le bien prédécrit et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, à l'exception de ce qui est dit dans l'acte de dépôt de lotissement dont question ci-dessous.

Il est néanmoins rappelé qu'une partie de la parcelle présentement vendue est grevée d'une servitude de passage de cinq mètres de largeur destinée à l'entretien du ruisseau et reprise

sous liseré jaune au plan ci-annexé (ainsi qu'au plan de lotissement annexé à l'acte de dépôt de lotissement).

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant des clauses qui précèdent.

Les parties imposeront le respect des clauses qui précèdent à tous leurs héritiers et ayants droits.

Propriété-Jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu à partir d'aujourd'hui par la prise de possession réelle, à charge de supporter, également à partir d'aujourd'hui, prorata temporis, toutes taxes et impositions grevant le bien. Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

Frais

PREEMPTION.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation et qu'en conséquence la loi sur le droit de préemption des locataires de biens ruraux n'est pas d'application.

APPLICATION DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE.

Le vendeur déclare:

- 1/ Ainsi qu'il résulte d'un courrier adressé par la Ville de _____ au notaire soussigné, que le bien :
- se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de _____ adopté par l'Arrêté Royal du dix septembre mil neuf cent septante-neuf et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
  - n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept ; un permis a été introduit pour la construction d'une habitation sur le lot 5 ; celui-ci a été réputé complet le 06/03/2015, délai de procédure : 30 jours ;
  - n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
  - est situé dans le périmètre du lotissement _____ non périmé autorisé par le Collège en date du 24/08/2011 ;
  - en ce qui concerne l'égouttage, le bien est repris en zone d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin hydrographique) ;
  - inondation : le bien est situé pour partie dans une zone où l'aléa d'inondation est faible (jaune voir plan annexe) ;
- Pour le surplus, la Ville de _____ a répondu par la négative.

2) 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 1er, et le cas échéant, 84 paragraphe 2, alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) à l'exception toutefois des droits qui résultent du permis dont il fut question ci-avant.

3) Le Notaire rappelle 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 le permis d'urbanisme.

4) Le vendeur déclare que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'en ce qui le concerne, l'ensemble des actes, travaux et constructions qui auraient pu être réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe deux alinéa premier du C.W.A.T.U.P.E., ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, tous éclaircissements souhaités.

Acte de base.

Le permis de lotir ainsi que le plan de lotissement et les prescriptions d'urbanisme ont été déposés le 11/06/2012 au rang des minutes du notaire Mourue soussigné. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu une copie de l'acte de division et des prescriptions d'urbanisme qu'il renferme et s'engagent à s'y conformer et à en imposer le respect à leurs ayants droit à tout titre.

Règlement général sur la protection de l'environnement

I. Le vendeur déclare que 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.

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;
- 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 du Patrimoine et de l'Energie.

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

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- 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.

Gestion des sols

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir agricole/résidentiel ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

INONDATIONS-ZONE A RISQUES

L'attention des parties est attirée sur l'Arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 2002 sur le contrat d'assurance terrestre.

Les vendeurs déclarent que le bien prédécrit est situé dans une zone à aléa faible d'inondation.

Les acquéreurs déclarent avoir pu vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne:
<http://carthographie.wallonie.be>

DIVERS.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

Déclaration fiscale.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement.

Le droit d'écriture

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros.

Certificat d'identité.

Le notaire soussigné certifie exact l'état civil et l'identité des parties au présent acte, sur base de leur carte d'identité et de leur immatriculation au registre national.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Le notaire soussigné a donné lecture aux comparants des articles soixante-deux paragraphe deux et septante trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à cette taxe.

RESTITUTION DES DROITS. (Terrain 6%)

Afin de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 57 du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou pour la part indivise, forme avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article cinquante-trois bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

- que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

*) des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants

*) des immeubles encore à vendre au sens de l'article 54, al 4, 2° et

*) des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible

l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

- que le bien acquis par les présentes doit servir à la construction d'une habitation

- que lui ou, le cas échéant son conjoint ou cohabitant légal, sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins et ce dans les trois ans à dater du présent acte;

- que la convention de vente génératrice de la débitioin des droits est intervenue

DONT ACTE

Fait et passé à MERBES-le-CHATEAU.

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

POUR EXPEDITION CONFORME