

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT,

Le *Vendredi 9 août*

Devant Nous, Patrick BIOUL, Notaire à la résidence de Gembloux.

ONT COMPARU :

*14p 2r 42V*

1)

, sans profession, née

2)

3)

*Ci-après dénommés "les vendeurs".*

Lesquels déclarent par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

*Ci-après dénommé : « l'acquéreur ».*

Ici présent et qui déclare expressément accepter et acquérir en nom personnel,

Le bien suivant sis :

5248188  
Premier  
timbre



**VILLE DE GEMBOLOUX / Huitième Division**

**Section de ISNES.**

1) Deux maisons d'habitation communicantes avec cour, l'ensemble sis **Rue Jennay, numéros 62/64, (angle de la rue Jennay et de la rue de l'Épinette)** cadastré ou l'ayant été section A, numéro 102 F2 pour une contenance de un are cinquante centiares, joignant lesdites rues, tenant ou ayant tenu à Guidon-Filée Emile la veuve et enfants.

2) Une remise sur et avec terrain, sise **Rue Jennay, +62**, cadastré ou l'ayant été section A, numéros 90 T8 et 90 V8 pour une contenance de dix ares quatre-vingt-six centiares joignant ladite rue, tenant ou ayant tenu à Champagne Emile et Vanmeerbeck Rolande, aux Consorts Behaghel et à Constant Pedrinzani Lucien.

**Origine de propriété.**

**TITRE**

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra exiger des vendeurs d'autre titre de propriété qu'une expédition de ces titres présents.

### CONDITIONS

\* Le bien prédécrit est aliéné dans l'état où il se trouve, bien connu de l'acquéreur, avec tous les droits et devoirs des servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, y compris celles par destination du père de famille qui peuvent résulter d'une division du bien, et y être attachées; l'acquéreur fera valoir les unes et se défendra des autres à leurs frais, risques et périls et sans recours contre les vendeurs.

\* L'acquéreur sera sans recours contre les vendeurs, de bonne foi, à raison, soit de l'état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol ou de tous autres généralement quelconques.

\* Les vendeurs cèdent à l'acquéreur tous les droits et actions pouvant résulter de la garantie décennale due par les architectes et entrepreneurs.

\* Les contenances sus-indiquées ne sont pas garanties, tout excédent ou tout déficit, fût-il même supérieur au vingtième des contenances réelles devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

\* L'acquéreur aura dès ce jour, à titre de propriétaire, la jouissance du bien vendu par la possession réelle, à charge d'en supporter désormais toutes les contributions et autres impositions.

Les vendeurs certifient que le bien est vide de tous meubles et en bon état d'entretien et de propreté de telle sorte qu'il puisse être occupé dès ce jour.

\* L'acquéreur reconnaît avoir informé des dispositions prises par décret du conseil régional wallon du six avril mil neuf cent nonante-cinq, publié au Moniteur Belge du 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 qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir au besoin, un permis de location de l'immeuble prédécrit.

\* Les vendeurs déclarent que le bien est assuré contre les risques de l'incendie, auprès de la Compagnie l'Escaut, ayant son siège à 1160 Bruxelles, rue Charles Lemaire, 1, suivant contrat numéro ACN2 000200789 ayant pris cours le vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-six et avenant numéro 001 ayant pris cours le sept octobre mil neuf cent nonante-six, ce dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

Les vendeurs se déclarent avertis de l'obligation qui leur incombe d'aviser leur compagnie du transfert de propriété intervenu, et l'acquéreur de l'intérêt qu'il peut avoir à souscrire dès à présent un nouveau contrat à sa convenance.

\* La mitoyenneté des haies, clôtures et murs séparatifs éventuels d'avec les propriétés voisines n'est pas garantie.

\* Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption.

\* La partie acquéreur déclare prendre elle-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

Deuxième  
et dernier  
timbre

S24848



### EAU-GAZ-ELECTRICITE

L'acquéreur devra continuer tous contrats relatifs aux abonnements aux eaux, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à compter de leur entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée par le Notaire instrumentant sur les dispositions du règlement de fournitures d'eau imposées par la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule :

a) que toute mutation de propriété d'un immeuble raccordé doit être signalée par vendeurs et acquéreurs à la S.W.D.E. dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente ;

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

### SERVITUDES

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu, et qu'ils n'en ont conféré aucune.

### URBANISME

Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le terrain faisant partie des biens vendus ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

L'acquéreur déclare savoir qu'aucune construction ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée ou placée sur les biens objets du présent acte, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter des prescriptions urbanistiques et des Arrêtés pris en exécution, dont l'acquéreur dispense les vendeurs et le Notaire soussigné de lui fournir de plus amples précisions.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un plan d'expropriation ou d'aménagement, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

Si l'acquéreur désire entreprendre des transformations au bien vendu, il devra s'entendre préalablement avec les autorités compétentes et se conformer à leurs règlements et prescriptions, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont érigé ou fait ériger sur le bien prédécrit, aucune construction ou installation fixe ou mobile, qui n'aurait pas obtenu les autorisations et permis requis.

### Situation administrative

La partie venderesse déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'avis d'expropriation, ni de notification de décision de classement par la Commission des Monuments et des Sites;

- qu'il n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

- n'est pas soumis au droit de préemption instauré par les articles 175 et suivants du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Les vendeurs, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire Patrick BIOUL à Gembloux, par la VILLE de GEMBOUX le douze mars mil neuf cent nonante-huit, déclarent que les biens ci-après décrits ne font pas l'objet :

- *de classement et liste de sauvegarde.*

- *d'un plan communal d'aménagement.*

- *d'expropriation d'initiative communale.*

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1<sup>er</sup>, et le cas échéant, à l'article 84 § 2, alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il résulte notamment de ces articles que :

*(si le bien est non-bâti)* Les constructions, les installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou de plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ou mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositifs de publicité, le défrichage, la modification de la végétation des landes, bruyères, fagnes ou zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire, l'abattage, la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, la modification sensible du relief du sol, et l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris aux présentes, sous réserve des exceptions expressément prévues par la loi ou en vertu de la loi ne peuvent être effectuées sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

*(si le bien est bâti)* Les constructions, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou « kots », portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur.

Les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou de plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositifs de

publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits « de minime importance », ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

*(si le terrain est vendu dans le but de la construction)*

- que le permis d'urbanisme peut être refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, que le permis peut être subordonné à des charges dans le respect du principe de proportionnalité, limitées, outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation des voiries ou d'espaces verts, ainsi qu'à la cession de la Commune, à titre gratuit, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

#### **PRIX**

La présente vente est en outre consentie et acceptée moyennant le prix principal de \_\_\_\_\_ que les vendeurs

reconnaissent avoir reçu, du \_\_\_\_\_ acquereur :

- antérieurement aux présentes la somme de \_\_\_\_\_

- et le solde soit \_\_\_\_\_

présentement, par l'intermédiaire de la comptabilité de l'Etude du notaire Bioul, soussigné

Dont quittance pleine et entière, sous réserve d'encaissement si le prix est payé par chèque.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Après avoir été informés des conséquences de la présente dispense, les vendeurs déclarent dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes, se réservant le droit de prendre inscription conventionnelle qui n'aura rang qu'à sa date.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'Etude de \_\_\_\_\_ Notaire soussigné.

### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les indications de noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties sont certifiées par le notaire soussigné, conformes aux extraits officiels d'état civil qui lui ont été produits.

### DECLARATIONS FISCALES DIVERSES

\* Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des dispositions de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement et de celles des articles 62/2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Les vendeurs déclarent n'être ni immatriculés ni assujettis à ladite Taxe.

\* En application de l'article cent quatre-vingt-quatre bis du Code des Droits d'Enregistrement, la partie acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés, la partie venderesse déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

\* En outre, les vendeurs déclarent que leur domicile fiscal est établi dans le Royaume à l'adresse indiquée au début du présent acte. Ils déclarent expressément être soumis à l'Impôt sur les revenus en qualité de résidents du Royaume.

\* Le notaire instrumentant a attiré l'attention de la partie acquéreur sur les dispositions légales permettant la réduction du précompte immobilier pour habitation modeste ou charges de famille; la partie acquéreuse doit faire elle-même la demande dès réception de l'avertissement du précompte immobilier à son nom, soit dès l'année où elle est propriétaire au premier janvier.

\* Les parties déclarent être informées de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis, dans les cinq ans de la date d'acquisition.

\* Les parties se déclarent être informées de la portée de l'article 90, 8° du Code 1992 des Impôts sur les revenus, concernant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles non bâtis, dans les huit ans de la date d'acquisition.

### RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la restitution des droits en cas de revente dans les deux ans à compter de l'acquisition.

### DECLARATIONS PRO-FISCO

Les vendeurs déclarent qu'aucune révision du revenu cadastral n'est en cours.

POUR autant que de besoin, l'acquéreur certifie que le  
de vente a été signé le huit mai dernier, dont copie est produite à l'appui d  
**DONT ACTE.**

Fait et passé à Gembloux, en l'Etude, date que dessus.  
Et après lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à Gembloux le \_\_\_\_\_  
Vol. \_\_\_\_\_ Fol. \_\_\_\_\_ C. \_\_\_\_\_ rôles \_\_\_\_\_ mois \_\_\_\_\_  
Reçu :

L'INSP. PR. Receveur,



FR. LI