

fait exp

Etude notariale Paul Raucent Société civile à forme de SPRL Rue Bosquétia, 2 à 7080 – Frameries R.P.M. Mons n° BE0 477.285.134		
12-PR-0481/001 - CR	Acte de vente	Acte n° 128

L'an deux mil treize.
 Le vingt-six février
 Devant Nous, Maître **Paul RAUCENT**, notaire de résidence à Frameries, détenteur de la minute et à l'intervention de Maître **Serge CAMBIER**, notaire de résidence à Flobecq.

COMPARAISSENT

les personnes suivantes dont l'identité est certifiée par le notaire soussigné, conforme aux documents de l'état civil.

D'UNE PART, LA PARTIE VENDERESSE.

[REDACTED]

D'AUTRE PART, LA PARTIE ACQUEREUSE.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de leur faire ;
- que son identité/comparution – représentation, est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que, le cas échéant, sa qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les Cours et Tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

FEUILLET

128

[Handwritten signature]



LESQUELLES déclarent que la partie venderesse a vendu, sous les garanties de droit, à la partie acquéreuse qui accepte, le bien suivant :

COMMUNE DE BERNISSART, cinquième division,
précédemment BLATON

Dans un immeuble à appartements multiples situé rue de condé numéro 113/115, sur un terrain, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 956/B/23 et selon d'après titre section B, numéro 956/R/22, d'une superficie d'un are soixante centiares.

Un appartement de cinquante-huit mètres carrés, au premier étage sous le numéro 115.1, contenant:

a) En propriété privative et exclusive :

Séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains et sur le palier un réduit, tel que décrit sous couleur ocre au plan dont question ci-après

b) En copropriété et indivision forcée:

Les 170 millièmes des parties communes dont le terrain

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par le notaire Paul RAUCENT à Frameries le vingt-trois septembre deux mil neuf.

Plan :

Tel que ce lot 1 liséré de couleur mauve, étant la partie bâtie d'une contenance de un are soixante-cinq centiares ;

Au plan dressé par le géomètre-expert Monsieur Pierre CARDON du vingt-quatre juillet deux mil neuf ; ce plan est resté annexé à l'acte de base reçu par le Notaire soussigné du vingt-trois septembre deux mil neuf, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai le quatorze octobre suivant, numéro de formalité 042-T-14/10/2009-14012.

ORIGINE DE PROPRIETE.

à l'acte de base et les déclarations suivantes

[REDACTED]

RENDU SANS OBJET

[Handwritten signature]

[REDACTED]

FEUILLET

CONDITIONS.

Les parties déclarent que cette vente a été conclue sous les conditions suivantes :

A. Conditions générales.

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait lorsque les parties se sont accordées sur la présente vente, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, mais sans préjudice à tous recours contre les tiers, avec toutes les servitudes qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts et vices apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer une différence de prix à raison de ceux-ci.

La partie venderesse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et du sous-sol et, particulièrement, de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.



Etat du bien

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien à vendre se trouve être dans un état normal d'habitabilité, et qu'il n'a pas connaissance de présence dans le bien ou dans le sous-sol de celui-ci,

- de vices et/ou défauts graves cachés ;
- de produits dangereux ou de matières nocives, comme à titre d'exemple, les peintures au plomb ou l'amiante ;
- d'animaux ou de végétaux dont la propagation serait de nature à rendre l'immeuble impropre à l'habitation ou encore inhabitable, comme à titre d'exemple, les termites ou la « mэрule ».

En ce qui concerne le terrain, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance :

- de présence de gaz Radon dans le sous-sol ;
- de ce que le bien soit situé dans une zone de contrainte karstique (phénomène d'érosion des masses calcaires en sous-sol pouvant rendre le sol impropre à la construction).
- Le vendeur déclare qu'il existe dans le bien vendu un problème d'humidité dû à un manque d'aération. L'acquéreur reçoit un rabais sur le prix de vente de 1.961,00 euros, afin d'y faire face.

2. Sous les réserves ci-après exprimées, la partie acquéreuse paiera au prorata de sa jouissance le précompte immobilier, les taxes de voirie, d'égout et autres qui concernent le bien.

3. La partie acquéreuse prend à sa charge les abonnements et locations relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité et elle en paiera les redevances dès leur prochaine échéance, sauf à résilier ces abonnements à ses frais.

B. Conditions spéciales.

1. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, la partie venderesse déclare qu'elle n'a signé aucun document, notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire, et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien vendu.

2. La partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun défaut grave caché ni grevé de servitude.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

3. La partie acquéreuse aura la jouissance du bien vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation ainsi que le déclare la partie venderesse.

4. Les frais, droits, TVA et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreuse.

C. Aménagement du territoire et urbanisme.

Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

a) Informations circonstanciées :

La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz du 24 juillet 1981 et qui n' pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien vendu ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme non périmé datant de moins de dix ans sauf ce qui suit, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Par lettre datée du 08 octobre 2012 le notaire soussigné a demandé à l'Autorité communale compétente de bien vouloir lui renseigner l'affectation du bien vendu aux plans d'aménagement.

Bien que cette lettre soit restée sans réponse à ce jour, les parties requièrent le notaire soussigné de passer outre et de procéder à la passation du présent acte.

Conformément au décret du 17 juillet 2008, il est porté à la connaissance de la partie acquéreuse que le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par l'administration communale en date du six novembre deux mil douze et visé par l'article 150bis du C.W.A.T.U.P.E., contient les informations suivantes :

« ... le bien en cause :

2° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par l'Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

4° est situé dans le périmètre du Parc Naturel des Plaines de l'Escaut ;

5° a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 23.06.2003 à Monsieur [REDACTED] pour la construction d'un immeuble à 6 logements ;

7° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;

13° est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement régional d'urbanisme est applicable ;

16° est situé en bordure d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

25° est raccordable à l'égout selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH de l'Escaut-Lys) approuvé par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 ;

27° bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

29° peut faire l'objet des travaux et actes visés à l'article 84, §1^{er} et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, à condition d'avoir obtenu au préalable un permis d'urbanisme. »

b) Informations générales.

Il est rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deuxième du C.W.A.T.U.P. ne peut être accompli sur le bien vendu tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

3- FEUILLET



- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanismes ;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Sont ainsi visés par ces articles : les constructions nouvelles, 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 porte 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 plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulotte, caravanes ou véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseigne ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le reboisement, le défrichage, 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.

c) Engagement de la partie venderesse :

La partie venderesse déclare :

a. que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenu à son initiative, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ;

b. qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose à ce que le bien vendu soit affecté à l'usage de logement et d'habitation unifamiliale, qualité sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas contracté.

c. qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu, aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deuxième du C.W.A.T.U.P.;

d. que le bien vendu n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur une liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni concerné par une mesure d'expropriation ;
- ni soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code ;

- ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activités économique désaffectés ;
- ni repris dans le périmètre d'un remembrement rural ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis par le Code ;
- que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (ancien permis d'exploiter) de sorte que l'article 60 du Décret Wallon du 11 mars 1999 n'est pas d'application.

D. Assainissement du sol.

Décret wallon du 8 décembre 2008 sur la gestion des sols pollués remplaçant le décret du 1^{er} avril 2004.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur de son article 21, il est précisé ce qui suit :

1. Déclarations d'ordre informatif sur la gestion des sols .

Le notaire instrumentant ayant attiré l'attention des parties sur l'entrée en vigueur du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (ci-après dénommé «le décret»), lequel a notamment vocation à remplacer les dispositions du décret du 1^{er} avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués, les parties déclarent savoir:

a) que tout un chacun est tenu de prendre toutes les mesures appropriées afin de préserver le sol et de prévenir toute nouvelle pollution, conformément à l'article 3 du décret;

b) que toute personne ayant la garde d'un terrain affecté soit d'une pollution dépassant les critères établis par le décret, soit par la présence de déchets abandonnés, est tenue, si elle en a connaissance, d'en avertir sans délai le fonctionnaire indiqué à cet effet ainsi que le collège communal de chaque commune concernée, conformément à l'article 5 du décret;

c) que les personnes désignées à l'article 22 du décret, parmi lesquelles figurent, à titre subsidiaire, le propriétaire et le titulaire de droits réels portant sur un terrain et/ou les constructions et installations y érigées, peuvent se voir imposer des obligations d'investigation et d'assainissement du sol, mais également de mise en oeuvre de mesure de sécurité et de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle (postérieure au 30 avril 2007) ou historique (antérieure au 30 avril 2007);

d) que les obligations dont question sub c) peuvent actuellement naître soit sur demande volontaire de toute personne désireuse de s'y soumettre, soit sur simple décision de l'administration, conformément aux articles 19 et 20 du décret;

e) que ces mêmes obligations dont question sub c) pourront naître d'office, en application de l'article 21 du décret, lors de la cession d'un terrain et/ou des constructions et installations y érigées, sur lequel est ou a été implantée une installation ou une activité susceptible de polluer le SO; telles que ces installations ou activités sont reprises en annexe 3 du décret, l'entrée en vigueur de l'article 21 étant toutefois postposée, dans l'attente d'un arrêté d'exécution;

J) que le titulaire des obligations dont question sub c) peut éventuellement se substituer un tiers préalablement agréé par l'administration, ce tiers devant s'engager formellement, inconditionnellement et irrévocablement à exécuter toutes les obligations imposées au titulaire;

g) que l'article 89 du décret a modifié le prescrit de l'article 85 du C.W.A.T.U.P., dont il résulte désormais que tout acte de cession immobilière visé par cette même disposition devra faire mention «des données relatives au bien



42 FEUILLET

inscrites dans la banque de données de l'état des sols, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols», l'actuel article 85 du C.W.A.T.U.P., quoique déjà en vigueur; ne pouvant cependant trouver à s'appliquer; la banque de données de l'état des sols n'étant pas encore opérationnelle;

h) qu'un terrain peut éventuellement recevoir la qualification de déchet, lorsqu'il est affecté d'une pollution provenant de déchets n'étant eux-mêmes plus séparables des terres polluées et ne pouvant plus être valorisés ou éliminés que si ces terres font également l'objet d'un assainissement, le détenteur d'un bien qualifié de déchet étant tenu d'un ensemble d'obligations de gestion, d'assainissement ou de remise en état, notamment en application du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, voire du paiement de certaines taxes portant sur la détention ou l'abandon de déchets, par exemple en application du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne.

2. Déclarations du propriétaire.

Le propriétaire déclare:

a) ne pas avoir connaissance de la présence actuelle ou passée sur le terrain cédé d'une installation ou activité susceptible de polluer le sol au sens du décret du 5 décembre 2008;

b) qu'il n'a connaissance d'aucun fait susceptible d'entraîner l'application au terrain cédé des dispositions légales et réglementaires en matière de déchets;

c) qu'il n'a cependant connaissance d'aucune étude du sol portant sur le terrain cédé et qu'il ne peut donc en garantir la nature et l'état de pollution éventuel.

3. Exonération de responsabilité du propriétaire de bonne foi.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le cessionnaire exonère le cédant de toute obligation ou responsabilité relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée à l'avenir et déclare prendre à sa charge exclusive l'exécution de toutes mesures rendues nécessaires ou obligatoires en présence d'une pollution du sol.

4. Inopposabilité de l'exonération à l'Administration.

Les parties déclarent savoir que l'exonération de responsabilité au profit du cédant dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'Administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du cédant, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

E. Conditions spéciales – acte de base – règlement de copropriété.

Acte de base.

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions figurant à l'acte de base et au règlement de copropriété, y demeurés annexés, reçus par le Notaire Paul RAUCENT, le vingt-trois septembre deux mil neuf, transcrits au bureau des hypothèques de Tournai le quatorze octobre suivant, numéro de formalité 042-T-14/10/2009-14012, ainsi que de ses actes modificatifs éventuels.

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'acte de base susvisé, et le cas échéant, de ses actes modificatifs. Il reconnaît, au surplus, en avoir reçu la copie, dont décharge.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant de cet acte de base, le cas échéant de ses actes modificatifs et du règlement de copropriété ainsi que dans les droits et obligations résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers, locataires et successeurs à tout titre à respecter toutes les clauses et servitudes stipulées dans les documents susdits.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a connaissance de ces documents, qu'il s'oblige à les respecter ainsi que les décisions qui seront ultérieurement prises par l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

En ce qui concerne les conditions particulières figurant dans l'acte de base, les comparants se dispensent mutuellement, ainsi que le Notaire soussigné, de les reproduire aux présentes.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations reproduites à cet acte de base ainsi qu'à ses actes modificatifs et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Gestion de l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu. Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577 - 11 §1 du Code Civil. Les parties déchargent le notaire de toute responsabilité à cet égard.

Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Le syndic a répondu par courriel de ce mardi 26 février 2013, lequel courrier sera annexé à l'acte.

Les acquéreurs déclarent transmettre ce montant aux vendeurs, dont décharge.

Propriété – jouissance – impôts.

L'acquéreur aura, dès ce jour, la pleine propriété du bien vendu.

Il payera à partir de ce jour toutes les provisions et garanties généralement quelconques, exigées par la gérance ou l'assemblée générale, pour couvrir les dépenses périodiques de l'immeuble, telles que chauffage et éclairage des parties communes, les frais de gérances et de conciergerie, de façon telle que les provisions et garanties qui auraient été versées par la partie venderesse, lui soient restituées sous déduction de sa propre quote-part calculée prorata temporis.

Ce fonds de roulement sera reconstitué par l'acquéreur à la première demande du gérant de l'immeuble.

La partie acquéreuse sera subrogée dès son entrée en jouissance, dans tous les droits et obligations de la partie venderesse au sujet des contrats et abonnements pour consommations privées en eaux, gaz, électricité, télédistribution et autres, qui pourraient exister et elle en paiera les redevances dès leur prochaine échéance.

La partie acquéreuse paiera également conformément à l'article 577-11 paragraphe 1er du Code civil, toutes dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la transmission du présent bien, mais dont le paiement ne deviendrait exigible que postérieurement à cette date.

La partie venderesse déclare à ce sujet que l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé de semblables dépenses.

La partie acquéreuse devra continuer à compter de ce jour, à la décharge de la partie venderesse, tous contrats d'assurances contre les risques d'incendie, les bris de glaces, les accidents de travail, la responsabilité civile envers les tiers, les dégâts des eaux et infiltrations, tempête et autres contrats d'assurance prévus tant par l'acte de base dont question ci-avant que par les assemblées générales des copropriétaires subséquentes et elle en paiera les primes prorata temporis, dès ce jour, puis à partir de leurs prochaines échéances.

La partie venderesse déclare ne pas avoir contracté personnellement de contrat d'assurance en sus de ceux ci-avant cités.

L'acquéreur paiera et supportera tous les impôts, taxes et contributions généralement quelconques, mis ou à mettre sur le bien vendu, au profit de l'Etat, de la Province, de la Commune, de l'Agglomération et de toutes autres institutions éventuelles quelconques,

Garantie décennale.

La partie venderesse subroge la partie acquéreuse dans tous ses droits et obligations en matière de réception définitive et de garantie décennale.

L'action ne pouvant toutefois être réalisée que contre le vendeur originel.

PRIX.

d
se
[Redacted text block]

QUITTANCE.

La partie venderesse reconnaît la réalité des faits qui précèdent. Elle donne en conséquence quittance du prix, entière et définitive, étant précisé que si le prix est payé par chèque, virement ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

En outre, après que le Notaire soussigné ait attiré son attention sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, la partie venderesse donne à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent dispense de prendre inscription d'office, lors de la transcription, pour sûreté des créances résultant du présent acte.

BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le Notaire soussigné déclare :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

DECLARATIONS DIVERSES.

Règlement de fourniture d'eau.

Les parties ont été informées par le notaire instrumentant sur le règlement actuellement en vigueur en matière de distribution d'eau, et que faute d'avoir procédé entre elles, ou fait procéder par l'intermédiaire d'un agent attitré, au relevé de l'index du compteur, dans les huit jours des présentes, elles seront tenues solidairement et indivisiblement envers la Société Wallonne de Distribution d'Eau, au paiement des sommes qui lui seraient dues depuis le dernier relevé de l'index ayant donné lieu à facturation.

Règlement collectif de dettes.

Chacun des comparants a répondu séparément ne pas avoir à ce jour déposé une requête visant à obtenir un règlement collectif de ses dettes et ne pas avoir l'intention de le faire dans les trois mois.

Panneaux publicitaires – citernes de gaz ou de mazout.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas souscrit à ce jour de contrat portant sur la location de panneaux publicitaires, de citernes de gaz ou de citernes de mazout qui pourraient grever le bien vendu.

Citerne à mazout.

Le vendeur déclare enfin que le bien à vendre n'est pas équipé d'un réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.

Contrôle des installations électriques.

N.B. La législation s'applique uniquement aux parties privatives d'une unité d'habitation vendue et non pas aux cave, garage et parking sauf s'ils sont raccordés au compteur électrique privatif de l'entité vendue.

Le vendeur déclare que l'immeuble à vendre est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du règlement général sur les installations électriques mais est équipé d'une installation électrique à basse ou très basse tension datant entièrement d'après le 1^{er} octobre 1981 et ayant déjà fait l'objet d'un contrôle complet avant sa mise en circulation et que par conséquent, un nouveau contrôle de celle-ci n'est pas nécessaire ni obligatoire. L'attention de la partie acquéreuse est attirée sur le fait qu'un contrôle doit avoir lieu par un organisme agréé tous les 25 ans.

Chantiers temporaires ou mobiles.

Après que le notaire instrumentant ait rappelé aux parties le contenu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un

entré en vigueur le premier mai deux mille un, libellé comme suit : « ... afin de permettre aux nouveau propriétaire de répondre à ses obligations en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire », la partie venderesse, remet à l'instant à la partie acquéreuse, qui le reconnaît, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, le dossier d'intervention constitué à cet effet.

Le notaire instrumentant précise encore aux parties que l'Arrêté Royal dont il vient d'être question, s'applique notamment en matière de sécurité et de santé, aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1) travaux d'excavation; 2) travaux de terrassement; 3) travaux de fondation et de renforcement; 4) travaux hydrauliques; 5) travaux de voirie; 6) pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits précédées par d'autres travaux visés au présente paragraphe; 7) travaux de constructions; 8) travaux de montage et de démontage notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9) travaux d'aménagement ou d'équipement; 10) travaux de transformation; 11) travaux de rénovation; 12) travaux de réparation; 13) travaux de démantèlement; 14) travaux de démolition; 15) travaux d'entretien et de peinture et de nettoyage; 16) travaux d'assainissement; 17) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux cités aux points 1 à 17.

Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers où s'effectuent de tels travaux exécutés par au moins deux entrepreneurs différents, qu'ils interviennent ensemble ou simultanément.

En cas de chantiers où les travaux ne sont menés que par un entrepreneur unique, le dossier doit être constitué pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage et/ou à des situations contenant un danger décelable.

Il est encore précisé à l'attention des parties qu'un coordinateur de sécurité doit être désigné sur ces chantiers.

Code wallon du logement – permis de location

Le comparant déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante huit, en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- a. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
- b. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²);
- c. les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale;
- d. ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi

sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement depuis le 1^{er} juillet 2006.

Cohabitation.

Toute partie au présent acte qui serait célibataire, veuf(ve) ou divorcé(ée) non remarié(ée), déclare ne pas avoir conclu préalablement, un contrat de cohabitation légale conformément à la loi du vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-huit.

Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites.

La présence de canalisations et/ou de câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique a été vérifié en date du 09 octobre 2012 auprès du CICC.

Ce contrôle est négatif ainsi que l'établit le document remis par le notaire instrumentant à la partie acquéreuse.

Le notaire rappelle à la bonne attention des parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux Autorités compétentes dès la phase de conception.

Zones à risque en matière d'inondation.

Le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone à risques en matière d'inondation ainsi qu'il résulte d'un contrôle effectué par le notaire instrumentant auprès de la Région Wallonne.

Primes de la Région Wallonne – A.G.W. du 30 avril 2009.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de prime délivrée par la Région Wallonne.

Certificat de performance énergétique.

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet des présentes, a été établi, par [REDACTED]

[REDACTED] daté du 12.01.2012 mentionnant le code unique [REDACTED].
Le vendeur et l'acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat pour en avoir reçu copie préalablement à la signature des présentes.

Le vendeur remet à l'instant l'original de ce certificat à l'acquéreur qui le reconnaît.

DECLARATIONS D'ORDRE FISCAL.

Taxe sur la valeur ajoutée.

Après que les parties aient entendu lecture faite par nous, notaire, des articles 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code, libellé comme suit :

L'article 62 § 2 stipule : « Tout assujetti, propriétaire ou titulaire de droits réels sur un bien susceptible d'une hypothèque est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse. »

L'article 73 stipule : « Sans préjudice des amendes fiscales, est puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de

deux cent cinquante euros à douze mille cinq cents euros (12.500,00 euros) ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent code opo des arrêtés pris pour son exécution. »

la partie venderesse a déclaré :

1. ne pas être attributaire d'un numéro d'immatriculation à la TVA ;

2. ne pas être un assujetti à la TVA ayant cessé ses activités mais n'ayant pas à ce jour, déposé la déclaration de cessation d'activités prévue par l'arrêté, royal numéro 10 du 12 mars 1970.

3. ne pas avoir été assujetti(e) à la TVA et ne pas avoir déposé la déclaration de cessation d'activités prévue par l'arrêté royal numéro 10 du 12 mars 1970 ;

4. ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la TVA ;

5. ne pas faire partie d'une association de fait qui a la qualité d'assujetti à la TVA ;

6. ne pas faire partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujetti la TVA ;

7. ne pas avoir souscrit à l'administration de la TVA une déclaration de commencement d'activités en qualité d'héritier d'un assujetti.

Enregistrement.

Dissimulations et insuffisances.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement ainsi conçu :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

La partie acquéreuse sera seule tenue des droits supplémentaires et amendes éventuelles réclamés par l'administration de l'enregistrement, si celle-ci établissait éventuellement une insuffisance entre la base imposée ou imposable d'après l'acte et la valeur du bien.

Origine des fonds – jugements et arrêts.

La partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix d'achat ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; la partie venderesse déclare ne pas être redevable de semblables droits.

Réduction – art 53 du Code – décret Wallon du 10 décembre 2009.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire instrumentant les explications nécessaires en matière de réduction des droits d'enregistrement telles que prévues notamment par les articles 53 de suivants du Code et le décret Wallon du 10 décembre 2009.

Les conditions permettant d'obtenir cette réduction sont succinctement, les suivantes : il faut,

a) une habitation : est considéré comme habitation, la maison ou l'étage ou partie d'étage d'un bâtiment, servant ou devant servir au

logement d'une famille ou d'une personne seule, avec le cas échéant, les dépendances acquises en même temps.

b) une habitation entière et non une part indivise dans celle-ci, sauf si la part indivise est afférente à un étage ou à une partie d'un étage ;

c) un revenu cadastral qui ne peut excéder 745,00 euros, étant précisé que :

- ce montant est porté à 845,00 euros si l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant a 3 ou 4 enfants fiscalement à charge, 945,00 euros si 5 ou 6 enfants fiscalement à charge voire 1.045,00 euros si 7 ou davantage enfants à charge à la date de l'acte d'acquisition ;
- un enfant conçu à la date de ce jour et qui sera né viable, pourra être pris en considération ;
- un enfant atteint à 66 % au moins d'une insuffisance ou diminution physique ou mentale du chef d'une ou de plusieurs affections, compte pour deux enfants à charge ;
- sont considérés comme enfants à charge, les enfants qui font partie du ménage de l'acquéreur à la date de l'acte d'acquisition, et qui pendant l'année civile qui précède cette date, n'ont pas bénéficié personnellement de ressources dont le montant net est supérieur au montant fixé par l'article 136 du CIR.

d) que ni l'acquéreur ni son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas de droits réels (propriété, nue-propriété, usufruit, superficie ou emphytéose), en totalité ou en indivision 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 maximum supérieur à celui fixé par l'article 53Bis du Code – Région Wallonne ;

e) que ni l'acquéreur ni son conjoint ni son cohabitant légal ne possède pas en totalité, de droit réels (pleine propriété, en nue-propriété, en usufruit, en superficie ou en emphytéose), sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux, situé en Belgique ou à l'étranger ;

Il est précisé pour les conditions sub d) et e)

- qu'il n'est pas tenu compte des immeubles possédés en nue-propriété seulement et acquis par l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal dans la succession de leurs ascendants respectifs ;

- qu'il n'est pas tenu compte des immeubles dont l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal, aura réellement cédé tous les droits réels détenus, par un acte authentique qui sera reçu au plus tard dans les douze mois à dater des présentes.

- qu'il n'est pas tenu compte des immeubles que l'acquéreur, 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 des présentes, comme les immeubles reconnus non améliorables par un arrêté du Bourgmestre ou par le délégué du Ministre du Logement.

f) que l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal soit inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou

dans le registre des étrangers, dans un délai de trois ans, prenant cours aujourd'hui ;

g) que l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal maintienne cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

h) que, le cas échéant, l'acquéreur ou son conjoint ou son cohabitant légal ait vendu dans l'année de l'acte authentique de vente, tous les droits réels possédés dans les autres immeubles ;

i) et pour bénéficier de la réduction à 5 %, il faut en outre que l'acquéreur bénéficie d'un « prêt social » pour la présente acquisition.

Avertissement.

Si l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal devait ne pas respecter ces conditions, ou ne fût que l'une d'entre elles, il serait déchu du droit à cette réduction, et dans ce cas, outre le droit complémentaire de 6,5 % du prix d'acquisition (voire 7,5 % en cas d'acquisition avec un « prêt social »), un accroissement égal à ce montant avec intérêts de retard pourront être réclamés par le Receveur.

Exceptions.

La réduction reste acquise si le défaut d'exécution des conditions f) et g) est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale. Par raison médicale, on entend par exemple un état de besoin en soins dans le chef de l'acquéreur, son conjoint, son cohabitant légal, de ses ou de leurs descendants, apparu après l'acquisition de l'immeuble, et qui place ces personnes dans l'impossibilité de s'établir effectivement ou de rester dans l'immeuble, même avec l'aide de sa famille ou d'une organisation d'aide familiale.

Réduction au taux de 10 %

Le notaire instrumentant précise encore que le taux de l'article 44 est porté à 10 % pour les acquisitions réalisées à l'aide de « prêt social » mais qui ne répondent pas aux conditions posées pour bénéficier des taux de 6 %.

Déclarations de la partie venderesse.

Celle-ci déclare ne pas avoir fait ou fait exécuter avant ce jour dans le bien objet des présentes, de travaux, aménagement, amélioration ou transformations, dont les autorités compétentes n'auraient pas connaissance, et susceptibles d'entraîner une majoration du revenu cadastral devant porter celui-ci au de-là du montant maximum autorisé par la loi, de sorte que si le revenu cadastral actuel qui a servi de base pour le calcul des droits d'Enregistrement, devait être augmenté par la suite en raison de ces travaux, aménagement, améliorations ou transformation et que si cette majoration devait faire perdre ultérieurement à la partie acquéreuse, le bénéfice de la réduction voire de la restitution dont il est question, la partie venderesse sera automatiquement redevable à la partie acquéreuse, des droits d'enregistrement complémentaires, de l'accroissement et les intérêts et/ou amendes éventuels y afférents résultant de sa fausse déclaration.

Déclarations de l'acquéreur.

Réduction à 6 %

Cet exposé fait, l'acquéreur déclare pouvoir et vouloir bénéficier du taux réduit de 6 %, et à cet effet, il déclare :

- a) que ni lui ni son conjoint (époux ou épouse) ni son cohabitant légal ne possède 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, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis dudit Code, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54 alinea 4, 1° et 2° dudit Code ; les immeubles encore à vendre visés par l'article 54, alinea 4, 2° dudit Code font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint (époux ou épouse) ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;
- b) que ni lui ni son conjoint (époux ou épouse) ni son cohabitant légal ne possède 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 à l'article 54, alinea 4, 1° et 2° dudit Code.

Le bénéfice de la réduction n'est maintenu que si l'acquéreur ou son conjoint (époux ou épouse) ou son cohabitant légal est inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le Registre de la population ou dans le Registre des Etrangers dans un délai de trois ans, prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition. Cette inscription doit être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. En cas de perte de la réduction, outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant sera perçu.

Les parties déclarent en outre que le présent acte de vente n'a pas été précédé d'une autre convention de vente intervenue entre elles sur le même objet.

Réduction du précompte immobilier.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des possibilités qui lui sont offertes en la matière, soit "maison modeste", soit pour "charges de familles", soit pour "invalidité de l'occupant".

Droit d'écriture.

Droit de cinquante euros (50,00) payé sur déclaration par le notaire Paul Raucant soussigné.

DECLARATIONS FINALES.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège social respectif.

Certificat d'identité.

Le notaire soussigné certifie la conformité des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, aux documents de l'état civil et notamment au vu de leur carte d'identité, ainsi que du registre national avec l'accord exprès des parties.

Loi organique du Notariat.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

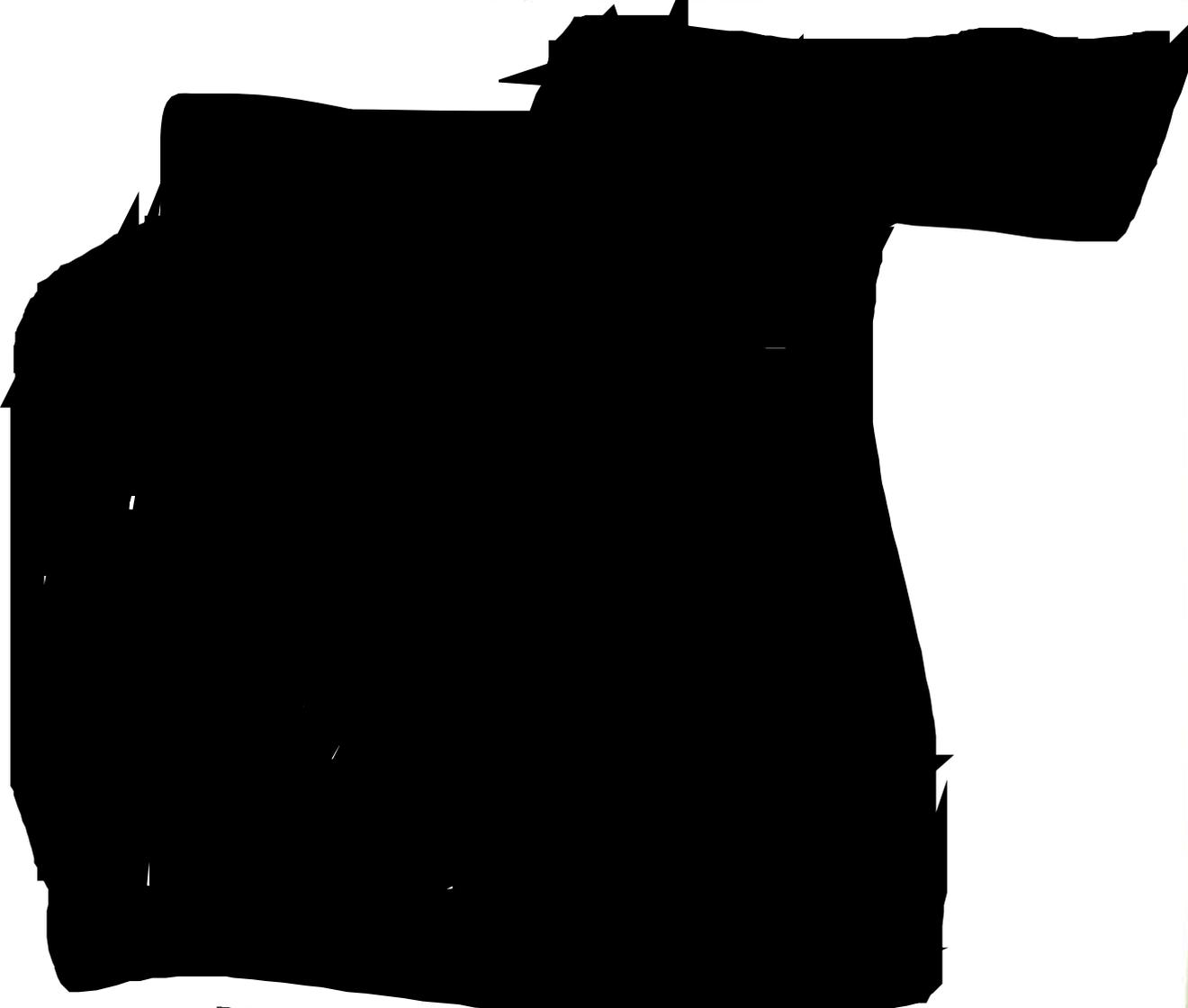
Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

DONT ACTE.

Passé et signé à Frameries, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le quatre février deux mil treize et dès lors, 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 à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que nous, notaires.



Enregistré à Colfontaine, le **01 MARS 2013**

Vois 540 Fol 34 Case M Rôle(s) neuf Renvoi(s) deux

Reçu: quatre mille deux cent cinquante-deux Euros

(4.892,34€)

L'Inspecteur principal

quatre-vingt

H. Janner
PREVOT
INSPECTEUR PRINCIPAL

Inscrit / Transcrit au ¹ bureau des hypothèques
à Frameries le 05 03 / 2013
Dépôt n° 02-Fos/03/2013_03034
Inscrit d'office
Reçu :

Euros