

58185

Dossier : SL/IS 21395
Transcription : 45-T-

VENTE

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le vingt-et-un février.

Devant Nous, Maître Louis JADOUL, Notaire associé à Namur, à l'intervention de Maître *Renaud GREGOIRE, Notaire à Wanze (Moha).

ONT COMPARU

Madame née à
le (inscrite au
registre national sous le numéro),
demeurant et domiciliée
à

Comparante dont l'identité bien connue du Notaire intervenant a été établie au vu du registre national des personnes physiques et de sa carte d'identité.

Ci-après dénommée "le vendeur".

Laquelle déclare par les présentes VENDRE sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, à :

1. Monsieur le
(inscrit au registre national
sous le numéro)
demeurant et domicilié à

2. Mademoiselle née à
le (inscrite au
registre national sous le numéro)
demeurant et domiciliée à

Comparants dont l'identité bien connue du Notaire instrumentant a été établie au vu du registre national des personnes physiques et de leur carte d'identité.

Ci-après dénommés "l'acquéreur".

Ici présents, qui acceptent, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété :

LE BIEN SUIVANT

VILLE DE NAMUR (Quatrième division – JAMBES – Deuxième division)

Une maison d'habitation, sise rue Paul Janson 43, cadastrée ou l'ayant été selon extrait de la matrice cadastrale récent section F numéro 782 P0000 pour une contenance de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca).

Revenu cadastral : six cent vingt-deux euros (622 EUR)

ORIGINE DE PROPRIETE

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

CONVENTION ENTRE CO-ACQUEREURS

Les acquéreurs ont convenu ce qui suit concernant l'immeuble prédécrit :

1. Au décès du prémourant, le survivant aura le droit d'obtenir, si il en manifeste la volonté, l'accroissement de sa part :
 - par la pleine propriété de la part du prémourant en cas d'inexistence d'enfant(s) ou descendant(s) de ce dernier;
 - par l'usufruit de la part du prémourant en cas d'existence d'enfant(s) ou descendant(s) de ce dernier.

58175

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit par déclaration faite devant notaire, dans les quatre mois du décès du prémourant, et ce à peine de forclusion.

- 2. Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-avant décrit.

- 3. Cette convention est faite entre les acquéreurs à titre réciproque et aléatoire. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'il confère à l'autre, si celui-ci survit, la possibilité de se faire attribuer, si il est lui-même survivant, la pleine propriété ou l'usufruit des droits de l'autre.

Cette convention constituant un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le capital et les intérêts en cas d'accroissement en pleine propriété ou les intérêts seuls en cas d'accroissement en usufruit, de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.

- 4. Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours ce jour. A l'issue de cette période d'un an, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période d'un an, à défaut d'opposition et de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période d'un an, et ainsi de suite à l'expiration de chaque année.

- 5. Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux et seulement si les acquéreurs en manifestent expressément la volonté.

- 6. Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-après décrit, ni à concéder sur celui-ci quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 3. et 4.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer soit sur la pleine propriété soit sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

CONDITIONS

1. - Le bien est vendu dans son état au jour de la signature du compromis, bien connu de l'acquéreur qui l'accepte tel.

2. - Le bien est vendu avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, sans recours contre le vendeur de bonne foi ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu et qu'il n'en a conféré aucune, à l'exception de celles reprises ci-après.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de vices cachés en ce compris la mэрule. La venderesse déclare que le problème de moisissure se trouvant dans le petit bureau de l'étage provient d'une ancienne fuite chez la voisine, laquelle fuite a été réparée.

3. - La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tous recours l'une contre l'autre, pour toute différence excédât-elle un/vingtième. La contenance est renseignée selon matrice cadastrale récente.

4. - L'acquéreur aura la propriété du bien à partir de ce jour; il en aura la jouissance à partir de ce jour également, par la prise de possession réelle, le bien étant libre de bail et d'occupation.

5. - A partir de son entrée en jouissance, il supportera tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant le bien vendu ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc. Ces compteurs et conduites ne font pas partie de la vente.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de taxes de recouvrement restées dues ou en cours d'enrôlement et que, dans le cas contraire, il les garderait à sa charge.

6. - L'acquéreur supportera les frais, TVA, droits et honoraires des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le vendeur déclare que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le Notaire Charles LAURENT, précité, le dix-sept novembre mil neuf cent trente-trois, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations spéciales ci-après littéralement reproduites :

« CONDITIONS

1 : Le bien se vend dans l'état ou il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance et sans garantie de contenance, le plus ou

58196

le moins fut-il supérieur ou inférieur à un vingtième ne donnera lieu à aucune action à intenter soit par la société venderesse soit par l'acquéreur. Avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, à charge pour les acquéreurs de faire valoir les uns à son profit et de se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls et sans recours contre les vendeurs.

II : Les acquéreurs auront la pleine propriété et jouissance et paieront toutes les contributions communales, primes d'assurances, redevances et impositions généralement quelconques de l'immeuble vendu à partir de ce jour. Ils seront mis en lieu et place du vendeur pour tous contrats qui pourraient exister relativement à l'usage de l'électricité, du gaz ou des eaux et de l'assurance contre l'incendie.

III : Interdiction d'ouvrir un débit de boissons dans l'immeuble vendu.

Il est constaté expressément que conformément à l'article trente et un de la loi du seize octobre mil neuf cent dix-neuf et sous les peines prononcées par cet article et par le présent acte, qu'il est interdit d'affecter l'immeuble vendu en tout ou en partie à un débit de boissons, dans un délai de trente ans à partir de la date de l'acte. Tout acte ou convention ayant pour objet d'affecter l'immeuble vendu à un débit de boissons dans le délai prévu sera nul de plein droit, et, si cette affectation avait lieu après l'expiration du délai de trente ans, les droits dont il aurait été fait (illisible) à l'acquéreur primitif devront être payés par celui qui ouvrira le débit.

IV : Sauf dans les cas prévus à l'article huit paragraphe deux de l'Arrêté Royal du trente et un janvier mil neuf cent vingt-neuf, il est interdit à l'acquéreur pendant un délai de dix ans à partir du premier janvier qui suit la date du présent acte, de sous-louer en tout ou en partie le bien vendu ou de faire servir à un autre usage que celui d'habitation. Pour l'interprétation de cette clause, les parties se réfèrent aux dispositions de l'article huit de l'Arrêté Royal susdit.

V : Pendant le même délai, il est interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu sans l'autorisation écrite de la société venderesse.

L'autorisation d'aliéner ne pourra être accordée par la société venderesse que dans les cas prévus et dans les conditions fixées par l'Arrêté Royal du trente et un janvier mil neuf cent vingt-neuf

VI : En cas d'infraction à l'une ou l'autre des interdictions énoncées aux articles deux, quatre et cinq ci-dessous, l'acquéreur s'engage dès maintenant à payer à la société venderesse à titre de dommages et intérêts, une somme égale à la moitié du prix de vente fixé ci-après, et ce indépendamment des autres dommages et intérêts dont il est ci-après question.

VII : En cas d'infraction à l'autorisation d'aliéner, la société se réserve le droit de ne pas exiger de dommages et intérêts prévus à

l'article VI, mais d'exercer la faculté de réméré sur l'immeuble vendu, conformément aux articles seize cent cinquante-neuf et suivants du Code civil.

L'exercice de cette faculté est stipulé pour un terme de cinq années.

VIII : L'immeuble vendu devra être assuré pour la valeur entière contre les risques d'incendie par une bonne compagnie belge d'assurances, et les primes devront être régulièrement payées par l'acquéreur.

IX : L'acquéreur ne pourra sans l'assentiment écrit de la société venderesse : 1/ modifier la construction ou les dépendances sur la partie de jardin qui sépare la construction de la voie publique, 2/élever des dépendances quelconques sur le terrain vendu.

Il devra respecter les servitudes établies à charge du bien vendu, notamment celles qui concernent les conduites, l'eau, égouts, téléphone, télégraphe, fils électriques et autres services semblables.

Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge du bien vendu et des servitudes actives au profit de tous les autres bien ayant appartenu ou appartenant à la société venderesse et acquis suivant acte de Maître de Francquen prérappelé.

Si des travaux nouveaux, de pavage, trottoirs, canalisations, étaient jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs s'engagent à supporter une part du coût de ces travaux, calculée en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau.

Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet ou d'une manière générale au sujet de l'application des prescriptions de l'Arrêté Royal du trente et un janvier mil neuf cent vingt-neuf seront tranchés par la société nationale des Habitations et Logements à Bon Marché et en dernier ressort par le Ministère de l'Industrie et du Travail. »

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 susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

ASSURANCE

L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée.

58185

L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

URBANISME

A. Les parties déclarent avoir connaissance de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et des arrêtés d'exécution de ces lois, ainsi que par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Conformément à l'article 85 du Code Wallon, le vendeur déclare que le bien prédécrit est situé en zone d'habitat et que, hormis ce qui est stipulé ci-après, il 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 le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux, à l'exception de ce qui résulte du permis d'urbanisme délivré par la Ville de Namur en date du dix-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-deux pour l'extension d'une habitation.

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

B. Conformément aux articles 85 et 206 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, le Notaire soussigné a, par lettre en date du dix-sept janvier deux mille dix-sept, demandé à l'Administration communale de Namur, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement, le cas échéant, par le schéma de structure communal, et toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de sauvegarde ou au classement.

En date du premier février deux mille dix-sept, ladite Administration a répondu notamment ce qui suit :

« Le bien repris ci-dessus est situé :

1° - dans un périmètre : /

- en « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :

Date : 19/04/1982 - objet du permis : pour l'extension d'une habitation

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- Le bien est situé en « Classe A minimum 35 log/h » du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal et dans un périmètre : « Périmètre d'agglomération. » ».

C. 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 dudit Code Wallon ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une mesure de classement ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un lotissement autorisé ou d'un remembrement légal.

D. Le vendeur déclare en outre que les constructions ou aménagements qui auraient été réalisés de son chef relativement au bien vendu l'ont été, le cas échéant, après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme en ce qui concerne le bien prédécrit.

E. Les comparants déclarent avoir été informés par le Notaire soussigné :

- de l'existence de 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.

F. L'acquéreur déclare avoir pris ses renseignements auprès des autorités compétentes en matière d'urbanisme, aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner.

G. Que par application du décret du huit mai deux mille huit concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article 85, les périmètres visés à l'article 136 bis du CWATUPE.

Le Notaire soussigné informe les parties que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir ;

- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit : « Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, § f du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, §2, du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1^{er}, alinéa 2, 2°, et 127, § 2, alinéa 4, du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement. ».

À ce sujet, le vendeur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que les biens objet des présentes soient concernés par de telles mesures.

LOI SUR L'ASSURANCE CONTRE LES CATASTROPHES NATURELLES

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le contenu de l'article 129§8 de la loi du quatre avril deux mille quatorze sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site :

<http://geoapps.wallonie.be/inondations>.

Le vendeur déclare que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation nul et qu'à sa connaissance, le bien n'a jamais fait l'objet d'inondations.

REGLEMENTATION EN MATIERE DE CITERNES A MAZOUT

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas audit bien; il déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions de l'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'article 3 de l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques, modifiant l'article 276 du

Règlement général sur les installations électriques, publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six.

En vertu de cette législation, à partir du premier juillet deux mille huit, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur doit faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé et il doit transmettre ensuite le procès-verbal de visite au Notaire.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur le procès-verbal de l'organisme de contrôle, savoir « VINCOTTE », daté du deux décembre deux mille seize, attestant de la conformité de l'installation électrique, ce que l'acquéreur reconnaît.

POINT DE CONTACT FEDERAL – INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES(CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

CODE WALLON DU LOGEMENT – PERMIS DE LOCATION

Les comparants déclarent que le Notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, 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'étudiants (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.

Le vendeur déclare que ledit Décret n'est pas d'application pour le bien vendu.

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, dans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.
L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

GESTION DE SOLS POLLUES – **OBLIGATIONS LIEES A LA PRESENCE DE DECHETS**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :

- la présence de terre polluée 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, etc ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc ...) à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du Décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets, et des articles 167 à 171 du C.W.A.T.U.P.E. 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 vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du Décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (Moniteur belge du vingt-quatre avril deux mille sept) ;
- en l'état du droit, il n'existe pas d'autre dispositif normatif (spécifique) en vigueur, qui prescrive des obligations en termes d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ; de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de bonne foi oblige le vendeur à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation. Dans ce contexte, considérant l'état actuel des mœurs, le vendeur déclare :
 - 1) Ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution.
 - 2) Ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer aucune pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région Wallonne.
 - 3) Qu'aucune étude de 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, l'acquéreur déclare exonérer le vendeur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement. En conséquence, il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du décret relatif au permis d'environnement.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et notamment de l'obligation qui incombe au propriétaire qui cède son immeuble de remettre, lors de toute mutation totale ou partielle de ce bien, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, en vertu de l'article 48 dudit Arrêté Royal.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

L'attention de l'acquéreur est en outre attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver le dossier d'intervention ultérieure pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

RETENUE DES PRIMES RÉGIONALES

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du dix-huit juin deux mille neuf), entrant en vigueur le vingt-huit juin deux mille neuf, selon lequel « Lors de la vente de tout logement, le Notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le Notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur », le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté du Gouvernement wallon du trois décembre deux mille neuf relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, publié au moniteur belge le vingt-deux décembre deux mille neuf et entré en vigueur le même jour.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur, qui le reconnaît, le certificat P.E.B. établi par Monsieur [REDACTED], certificateur agréé, en date du dix-neuf octobre deux mille seize.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de [REDACTED] versé antérieurement aux présentes par virement bancaire en l'étude du Notaire soussigné.

DONT QUITTANCE faisant éventuellement double emploi avec toute autre qui aurait pu avoir été donnée antérieurement pour le même objet, sous réserve d'encaissement, en cas de paiement par chèque, et sans novation.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le Notaire atteste que le paiement de la somme ci-dessus (acompte non compris), qu'il a personnellement constaté, a été effectué par l'acquéreur, au moyen de fonds versés au Notaire soussigné, préalablement aux présentes, à partir du compte en banque numéro [REDACTED].

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Sur l'interpellation du Notaire instrumentant, les comparants ont déclaré qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquées.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné atteste et certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants dont l'identité a été établie comme stipulé ci-dessus. Le vendeur et l'acquéreur marquent leur accord exprès sur la mention du numéro du registre national dans le présent acte.

Chacun des comparants, présent ou représenté comme il est dit, déclare ne pas être frappé d'incapacité, ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DECLARATIONS DES PARTIES

- L'acquéreur déclare, en application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.
- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le revenu cadastral du bien ne fait pas l'objet d'une procédure de révision.
- Le vendeur déclare en outre, sous réserve du libellé de la condition spéciale reprise ci-dessus, que le bien vendu ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition, notamment clause de réméré, droit d'option, de préférence ou de préemption, remembrement, mandat hypothécaire, etc.

REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, par la lecture que le Notaire soussigné vient de leur en donner.

Ensuite, le Notaire soussigné, a attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, prévoyant une restitution des droits premièrement perçus, à concurrence de trois/cinquièmes en cas de revente dans les deux ans de l'acte d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir solliciter ladite restitution des droits d'enregistrement.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE – COTISATIONS SOCIALES

En exécution des stipulations de la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt, les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné, leur a donné lecture du paragraphe 2 de l'article 62, et de l'article 73 du Code de la Taxe à la Valeur Ajoutée.

Lecture faite, le vendeur a déclaré :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée,
- ne pas avoir la qualité d'assujetti en tant que membre d'une association momentanée ou de fait,
- n'avoir pas cédé dans les cinq années à dater des présentes, un bâtiment sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

Après interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur nous a déclaré :

- ne pas être et ne pas avoir été un employeur et/ou un travailleur indépendant assujetti à un organisme percepteur de cotisations sociales;
- ne pas être et ne pas avoir été rendu solidairement responsable des dettes sociales d'une société faillie qu'il a administrée.

DECLARATION PRO FISCO

A. Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 53, 2° du Code des Droits d'Enregistrement en Région Wallonne, l'acquéreur déclare :

1. - que lui 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 la part indivise, forme avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2°.

Les immeubles encore à vendre visés à l'article 54, alinéa 4, 2°, 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 ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble;

2. - que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas, pour la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54 alinéa 4.

Les immeubles encore à vendre visés à l'article 54, alinéa 4, 2°, 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 ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble.

3. - que l'acquéreur 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 dans un délai de trois ans prenant cours à la date des présentes et pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. L'acquéreur déclare que le Notaire soussigné a spécialement attiré son attention sur cette obligation d'inscription en vue du maintien du présent avantage fiscal.

Toutefois, la réduction restera acquise si le défaut d'exécution de cette condition est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale telles que définies à l'article 60 alinéa 2.

4. Les comparants déclarent que la convention de vente génératrice de la déduction des droits, conformément à l'article 19, alinéa 1^{er}, 2° est intervenue en date du premier décembre deux mille seize ou que la condition suspensive insérée dans la convention de vente a été réalisée en date du vingt janvier deux mille dix-sept.

5. Les comparants déclarent que la présente vente n'a pas fait l'objet d'une autre vente visée par l'article 53 ter ou 57bis intervenue entre les mêmes parties dans les douze mois précédents les présentes qui aurait été annulée, rescindée, résolue, révoquée ou résiliée par convention.

B. L'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins trente-trois pourcents (33%) en propriété ou en usufruit ou sous forme de droit d'habitation dans au moins deux autres immeubles affectés en tout ou partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis, alinéa 4 du Code des Droits d'Enregistrement.
Il déclare avoir été informé que, lorsqu'un immeuble a été spécialement aménagé ou transformé pour abriter plusieurs logements nettement distincts, chacun de ceux-ci est considéré comme constituant une habitation.

DECLARATION

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance du contenu de l'article 9 de la Loi de Ventôse par la lecture que le Notaire soussigné vient de leur en donner. Ledit article traitant des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Ensuite de quoi, 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.

TITRE

La partie acquéreuse déclare que l'expédition des présentes peut lui être envoyée dans le bien acquis.

PROJET D'ACTE

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

DROIT D'ECRITURE

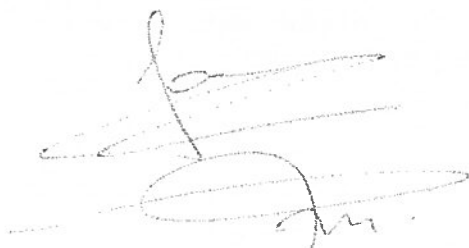
Le présent acte est soumis au droit d'écriture qui s'élève à un montant de CINQUANTE euros (50,00 EUR). Payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur (Bouge), en l'étude.

Date que dessus.

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 comparants, en personne ou représentés comme il est dit, ont signé avec Nous, Notaire.





Pour expédition conforme

