

SPRL « Nicolas LAMBERT, Notaire »
R.P.M. Nivelles numéro 568.520.166

Acte n°

du

Vente

D.2170026

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

Le quinze mai.

Par devant Nous, Maître **Nicolas LAMBERT**, Notaire à la résidence de Braine-le-Château et Maître **Axelle GAUDIN**, Notaire associé à la résidence d'Iltre.

ONT COMPARU

Monsieur _____ (nom et prénom) né à Braine-le-Comte le

_____ au registre national des personnes physiques numéro _____, célibataire, domicilié à 1480 Tubize, rue Raymond Luycx, 126. Lequel a déclaré ne pas avoir souscrit de déclaration de cohabitation légale.

Comparant dont l'identité a été vérifiée au vu de sa carte d'identité. Désigné ci-après invariablement "le vendeur".

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées à :

Monsieur _____ né à _____

_____ au registre national des personnes physiques numéro _____ de nationalité Roumaine, et son épouse Madame (_____ née à Metz _____ au registre national des personnes physiques r _____ nationalité _____, domiciliés ensemble _____

Lesquels déclarent être mariés sans contrat de mariage.

Comparants dont l'identité a été vérifiée au vu de leur carte d'identité. Désignés ci-après invariablement "l'acquéreur".

Ici présents et qui déclarent accepter le bien ci-après désigné invariablement "le bien", savoir :

COMMUNE DE TUBIZE – première division

Une maison d'habitation avec jardin, l'ensemble sis Rue Raymond Luycx 126, cadastré d'après titre section B, numéro 155/E/5, pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares (3a 25ca), et d'après extrait récent de la matrice cadastrale même section, numéro 0155E5/P0000, pour la même contenance.

Revenu cadastral: quatre cent six euros (406,00€).

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

L'acquéreur déclare savoir qu'il y a de l'humidité dans la cuisine et la salle de séjour, dans un mur ; humidité qui serait ascensionnelle. L'acquéreur en fera son affaire personnelle, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

3. La contenance exprimée n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

5. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien présentement vendu et que personnellement il n'en a conféré aucune à l'exception de ce qui pourrait être renseigné ci-après.

6. Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il n'a pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte du Notaire Arsène Bekaert, à Tubize, du 1^{er} avril 1928 stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Il est stipulé et convenu que :

1°/ Les acquéreurs devront se fournir chez le vendeur de toutes briques nécessaires aux constructions qu'ils érigeront sur le terrain ici acquis eux ou leurs ayants droits et ce, au prix du jour à l'époque où ils érigeront ces constructions.

2°/ Qu'en (illisible) de bâtisse, les acquéreurs devront se conformer aux indications de l'Administration Communale pour l'alignement de la construction et le niveau des trottoirs.

Ces trottoirs seront fait conformément aux indications de l'Administration Communale et avant toute occupation.

3°/ Les murs et haies de la propriété acquise doivent être établies sur la ligne mitoyenne et les murs ne peuvent pas avoir plus de trente-deux centimètres d'épaisseur au-dessus du sol, l'épaisseur supplémentaire devant être établie toute entière sur le terrain de celui qui aura voulu ce supplément d'épaisseur.

4°/ Les acquéreurs devront construire une maison d'habitation dans l'année, date des présentes.

5°/ Les acquéreurs s'engagent à ne pas s'opposer à l'établissement de fours à briques sur le restant de la propriété du vendeur et celui-ci s'engage à réparer tout dommage à résulter du chef de la cuisson.

6°/ Les murs seront établis mitoyens, sans devoir payer au voisin la valeur de la moitié du terrain sur lequel le mur sera établi. »

L'acquéreur aux présentes est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à leurs acquéreurs éventuels ou ayants-droit à tous titres.

Pour le surplus, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur quant aux autres servitudes, notamment celles qui résultent de la situation des lieux ou qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

URBANISME

I. Mentions et déclarations prévues au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

a. Déclarations circonstanciées :

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par lui et qu'il n'a pas connaissance d'une infraction urbanistique qui pourrait affecter le bien.

Le vendeur déclare que le bien est affecté de manière régulière à l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Tubize en date du 27 avril 2017 reproduite ci-après que :

« *Le bien en cause :*

1. *est repris au **plan de secteur** approuvé par arrêté royal le 1er décembre 1981 sous une zone d'habitat;*

2. *ne fait pas l'objet d'un **schéma directeur** ;*

3. *est repris dans un **schéma de structure communal** sous une zone d'habitat urbain périphérie de densité supérieure à 25 logements/ha (C) ;*

4. *est repris sous une zone d'habitat urbain périphérie dans le **RCU** (Règlement communal d'urbanisme) approuvé par le Conseil communal le 2 mai 2005 et approuvé par arrêté ministériel le 17 mars 2006 ;*

5. *est repris dans :*

- *un **PCA : P.C.A n° II** approuvé le 06 novembre 1956 modifié le 28 novembre 1963 "La Bruyère - Le Pechy" : zone d'habitations continues à 1 et 2 étages (hauteur sous corniche 8m avec une tolérance de +/- 1m) suivie d'une zone de cours et jardins*

- *un **lotissement** délivré après le 1/01/1977 : NON*

6. *fait ou a fait l'objet :*

- *d'un **permis d'urbanisme** délivré après le 1/01/1993 : NON*

- *d'un **certificat d'urbanisme** datant de moins de deux ans : NON*

- *d'une **infraction urbanistique** : NON*

- *d'une **déclaration environnementale, d'un permis d'environnement ou permis unique** : NON*

7. est repris en **zone d'assainissement** collectif selon les indications reprises au Plan d'Assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.) arrêté par le Gouvernement wallon en date du 22 décembre 2005 ;

8. n'est pas repris dans un périmètre visés aux articles 168,§4 (SAR), 172 (**revitalisation urbaine**) ou 173 (**rénovation urbaine**) ;

9. n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** visée à l'article 193 ;

10. n'est pas **classé** en application de l'article 196 ;

11. n'est pas situé en **zone de protection** visé à l'article 209 ;

12. n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des **sites archéologiques** visés à l'article 233 ;

13. n'est pas repris à notre connaissance dans la liste du **patrimoine immobilier exceptionnel** ;

14.a) n'est pas concerné par le périmètre des **zones concernées par des inondations** selon la carte « cartographie des inondations survenues sur le territoire communal » (voir annexe 1 du code de bonne conduite voté par le Conseil communal du 14/10/2013)

b) n'est pas repris en **zone d'aléa d'inondation** dans la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau — cartographie des sous-bassin hydrographique « Senne » adopté par le gouvernement wallon le 19/12/2013 ; est situé à proximité **d'une conduite de gaz moyenne pression (Sédilec) et situé dans une zone desservie par le gaz basse et moyenne pression** selon les informations reprises sur la carte « C13 » associée à notre Schéma de structure communal ;

15. n'est pas concerné par un **droit de préemption** ;

16. n'est pas compris à notre connaissance dans le périmètre prévu à l'article 136bis relatif aux risques d'accidents majeurs ;

17. est situé sur le territoire où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (article 406 et suivants) ;

- règlement général sur les bâtisses relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite (article 414 et suivants) ;

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (article 431 et suivants) ;

Ces renseignements n'engagent la Commune que pour les questions auxquelles il a été répondu.

Nous vous informons par ailleurs que le règlement communal d'urbanisme ainsi que la carte y afférent sont consultables sur notre site communal : www.tubize.be (via le raccourci règlements en bas de page d'accueil) et que des extraits du règlement communal d'urbanisme peuvent être obtenus sur simple demande écrite en précisant l'adresse complète et/ou la référence cadastrale du bien concerné.»

L'attention de l'acquéreur a été attirée, antérieurement aux présentes, sur la nécessité qu'il vérifie lui-même, en surplus des renseignements urbanistiques dont question ci-avant et des déclarations du vendeur, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant personnellement au service de l'urbanisme de la Commune de la situation du bien, auquel il a demandé la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble afin de vérifier, par lui-même, qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions figurant aux différents permis d'urbanisme. Il est expressément rappelé et reconnu par les parties que le notaire n'a pas la possibilité de vérifier l'adéquation entre l'état actuel du bien et les permis et autorisations délivrés.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation urbanistique du bien. Il déclare en faire son affaire personnelle.

b. Absence d'engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er} et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}.

Il ajoute qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er}, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er}, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. De manière générale, le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ou dans le cadre du Décret wallon du 6 décembre 2001 relatif à la Conservation des Sites « Natura 2000 » ainsi que de la faune et de la flore sauvage.

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

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES (CICC)

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties 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.

Le vendeur a déclaré que le bien prédécrit est situé à proximité d'une conduite de gaz moyenne pression (Sédilec) et situé dans une zone desservie par le gaz basse et moyenne pression.

ASSAINISSEMENT DU SOL

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

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

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir **résidentiel** ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que,

par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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

Code Wallon du logement - permis de location

Les comparants déclarent que le Notaire soussigné a attiré 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 :

a) 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 :

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;
- 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 ;
- 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

b) sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du premier juillet deux mil trois.

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

Dans le cadre du Décret du vingt-sept mars deux mille quatorze, entré en vigueur le trois juillet deux mille quatorze relatif au Code Wallon de l'Agriculture, le notaire Nicolas LAMBERT soussigné, a interrogé la Direction de l'Aménagement Foncier Rural concernant le droit de préemption dont ce dernier aurait pu faire usage sur le bien vendu aux présentes.

La Direction de l'Aménagement Foncier Rural a répondu en date du 24 mars 2017 qu'il **n'exercera pas sur ces biens** le droit de préemption en question.

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout.

INONDATIONS – ZONES à RISQUES

Le notaire soussigné a attiré l'attention sur l'Arrêté Royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de Tubize le 27 avril 2017, dont question ci-dessus, et dont l'acquéreur a déclaré ci-avant avoir reçu copie, indiquent que le bien n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation.

REGLEMENT SUR LA FOURNITURE D'EAU

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau imposé par le Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la signature de l'acte de vente notarié.

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

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES (ARRÊTÉ ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN)

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mil un, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi qu'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare remettre à l'instant ledit dossier à l'acquéreur, qui le reconnaît.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'acquéreur déclare avoir été informé de la législation wallonne relative aux performances énergétiques des bâtiments laquelle découle de la directive européenne n°2002/91/CE du 16/12/2002 publiée au journal officiel des Communautés européennes le 04/01/2003.

Cette directive a été partiellement transposée par la Région Wallonne, dans un décret-cadre datant du 19/07/2007 et un arrêté du Gouvernement Wallon du 17 avril 2008, publié au Moniteur belge du 30/07/2008.

La directive impose la délivrance de certificat de performance énergétique des bâtiments (neufs, existants, et bâtiments publics), lors de la vente d'un bien.

Le vendeur déclare savoir que l'immeuble a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique dressé par Marchal Romain en date du 10/02/2017, portant le numéro 20170210019290, mentionnant comme classe énergétique F et 471 kilowatt/heure annuel par mètre carré.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du certificat du vendeur.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 07/02/2017 dressé par l'asbl « Certinergie » il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 12 mois à compter du 7 février 2017, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PROPRIÉTÉ-ENTRÉE EN JOUISSANCE-IMPOTS

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour, et la jouissance par la possession réelle, le bien étant libre d'occupation, à charge pour lui de supporter à partir de ce jour, toutes les contributions, taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien.

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune taxation spéciale ou taxe de trottoirs et de recouvrement; si tel était le cas, il restera personnellement tenu au paiement.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de deux cent seize euros vingt-six cents (216,26€) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année deux mille dix-sept et en donne quittance.

ASSURANCE-INCENDIE

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, et il s'engage à maintenir son contrat jusqu'à ce jour. L'acquéreur déclare savoir qu'il doit faire le nécessaire à ses frais, à dater de ce jour, pour assurer l'immeuble contre l'incendie et autres risques accessoires et ce, sous sa seule responsabilité.

PRIX - PAIEMENT

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de _____)

Lors de la signature du compromis de vente, une somme de _____ (_____ euros (17.700,00€), a été consignée à titre de garantie par l'acquéreur entre les mains du Notaire Lambert soussigné, au moyen d'un virement provenant du compte numéro _____ à laquelle somme devient présentement acompte sur le prix de vente.

Le solde, soit la somme de _____ (_____ euros) a été payée présentement en un virement provenant du compte B _____

Le vendeur reconnaît avoir reçu l'entièreté de son prix en chèque(s), DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Toutefois, le vendeur se réserve le droit de prendre une inscription conventionnelle si le chèque ci-dessus n'était pas honoré.

REDUCTION

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° C. enr., l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° la convention sous seing privé de vente date du 14 mars 2017.

5° la quotité acquise pouvant bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement s'élève à l'entièreté du prix.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire, rédacteur de la présente convention, qu'en vertu des dispositions de la loi du 19 mai 1998 modifiant les articles 55, 60, 61-1 et 61-2 du Code des Droits d'Enregistrement, d'hypothèques et de greffe, à défaut d'avoir rempli ces deux engagements; il sera tenu de payer, outre le droit d'enregistrement complémentaire, représentant 6,5% du prix de vente, un accroissement égale à ce montant.

L'acquéreur déclare toutefois avoir été informé qu'en vertu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur le quinze mai deux mille un, la présente vente pourrait entraîner une éventuelle procédure de révision extraordinaire du revenu cadastral par les services de l'Administration du Cadastre (Ministère des Finances)

S'il s'avérait que le revenu cadastral, une fois revu au terme de cette procédure, était supérieur à sept cent quarante-cinq euros, l'acquéreur ne pourrait plus bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement et devrait supporter les droits au taux de 12,5% au lieu du taux réduit de 6%.

DECLARATIONS POUR LE FISC

- Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement pour revente d'immeuble dans les deux ans de l'acquisition.
- L'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins trente-trois pourcent (33%) en pleine propriété ou en usufruit sur 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 – Région Wallonne.

DECLARATIONS DIVERSES

Primes

1/ Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et que certaines d'entre elles ne peuvent être obtenues que si demandées avant la signature de l'acte authentique.

2/ Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, ait attiré l'attention du vendeur sur les montants éventuels à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré avoir bénéficié d'une prime pour la rénovation de la toiture.

CAPACITE – DECLARATIONS DES PARTIES.

Les comparants-personnes physiques déclarent avoir les qualités juridiques requises pour pouvoir valablement signer le présent acte, qu'ils ne sont pas frappés d'une quelconque décision ou mesure qui s'y oppose. Dans ce cadre, ils déclarent notamment, chacun individuellement, qu'ils ne font le sujet d'aucune requête en règlement collectif de dettes ou réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour, qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil ou administrateur judiciaire, et qu'ils ne sont pas dessaisis de tout ou partie de l'administration de leurs biens.

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun mandat hypothécaire.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

Cohabitation légale

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les parties en leur domicile respectif.

LECTURE DES DISPOSITIONS LEGALES

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties :

- des dispositions de l'article 203 premier alinéa du Code des droits d'Enregistrement.
- des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur a déclaré au Notaire soussigné :

- qu'il n'est pas assujéti pour l'application de ladite taxe.
- qu'il n'a pas cédé, dans les cinq années précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.
- qu'il ne fait pas partie d'une association de fait qui a la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.
- qu'il ne fait pas partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

DROITS D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00€).

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, les numéros nationaux, ainsi que les domiciles, des vendeur et acquéreurs, tels qu'ils sont ci-avant énoncés.

Les comparants marquent leur accord quant à la mention du registre national telle que stipulée ci-dessus.

DEVOIR D'INFORMATION (article 9 de la loi Ventôse).

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DONT ACTE

Fait et passé à Braine-le-Château, en l'étude.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte 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 les ajouts éventuels et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, la minute restant à la garde du notaire Nicolas Lambert.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Nicolas LAMBERT à Braine-le-Château le 15-05-2017, répertoire 2091

Rôle(s): 8 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES (AA) le vingt-deux mai deux mille dix-sept (22-05-2017)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 5853

Droits perçus: huit mille huit cent vingt euros zéro eurocent (€ 8 820,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Nicolas LAMBERT à Braine-le-Château le 15-05-2017, répertoire 2091

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bureau de Nivelles
Le dix-neuf mai deux mille dix-sept (19-05-2017)

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00

Réf. : 46-T-19/05/2017-04645

Le conservateur des hypothèques
