



Jean-Paul ROUVEZ, Notaire
Société civile sous forme de SPRL-numéro d'entreprise 0479478225
Avenue de Waterloo, 11 6000 CHARLEROI

Vente

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

LE DIX HUIT AVRIL.

Devant Nous, Jean-Paul ROUVEZ, notaire à Charleroi, à l'intervention du notaire Maximilien CHARPENTIER notaire associé à Sombreffe.

ONT COMPARU:

1) Monsieur HERMANS Didier, Claude, Ghislain, né à Charleroi le sept octobre mille neuf cent quatre-vingts, inscrit au registre national sous le numéro 80.10.07-345.31, célibataire, domicilié à 6043 Ransart (Charleroi), rue Masses Diarbois, 8.

2) Madame BECKERS Lise, Simonne, Bernadette, née à Woluwe-Saint-Lambert le deux juillet mille neuf cent quatre-vingt-quatre, inscrite au registre national sous le numéro 84.07.02-412.80, célibataire, domiciliée à 1495 Mellery (Villers-la-Ville), Rue des Vieilles Voies, 16/A1ED.

Déclarant avoir fait une déclaration de cohabitation légale auprès de la Ville de Fleurus en date du quatorze août deux mille treize.

Dénommés invariablement aux présentes "les vendeurs".

VENTE.

Lesquels ont, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit à :

1) Monsieur MILAIRE Patrice, né à Charleroi le neuf mai mille neuf cent nonante, inscrit au registre national sous le numéro 90.05.09-107.93, célibataire, domicilié à 6001 Marcinelle (Charleroi), Avenue de la C.E.C.A, 15/001.

2) Madame FRATTA Ioralie, née à Montigny-le-Tilleul le premier février mille neuf cent nonante-cinq, inscrite au registre national sous le numéro 95.02.01-244.86, célibataire, domiciliée à 6001 Marcinelle (Charleroi), Avenue de la C.E.C.A, 15/001.

Déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.

Dénommés invariablement aux présentes "les acquéreurs", ici présents, acceptant et déclarant acquérir chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété du bien ci-après décrit.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT AVEC OPTION

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un d'eux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la pleine propriété ou l'usufruit de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et ~~et dans le~~ délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous la condition susmentionnée, la pleine propriété ou l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir la pleine propriété ou l'usufruit de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

premier
feuillet double

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes:

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire, le cas échéant assortie à l'interdiction de sortir d'indivision pendant une durée de maximum cinq ans, tel que prévu à l'article 815 du Code civil.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire soussigné sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitants légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre

acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs; il sera, pour le surplus, exempté de toutes les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement sur base de la valeur de la pleine propriété des droits indivis du prémourant dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

10) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne vise que cette disposition, qui sera alors censée non écrite, mais ne peut, suivant la volonté expresse des parties, pas conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

deuxième
feuillet double

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE CHARLEROI VINGTQUATRIEME DIVISION- (Section de RANSART)

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et jardin d'un ensemble sis rue Masses Diarbois numéro 8, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 525 T 3 P0000, pour une contenance de deux ares cinquante-huit centiares (02 a 58 ca), tenant à ladite rue et à divers propriétaires.

(Revenu cadastral : 565,00 €)

RAPPEL DE PLAN.

Tel que ce bien est délimité en un plan dressé par le géomètre MANIET, à Fleurus le vingt-six avril mil neuf cent vingt resté annexé à un acte reçu par le notaire Ernest BRASSEUR, du dix mai mil neuf cent vingt.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les vendeurs déclarent être propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis, des époux Abuzer YURTSEVER-Zeliha YURTSEVER, aux termes d'un acte reçu par le notaire Maximilien CHARPENTIER, à Sombreffe, à l'intervention du notaire Christine CLINQUART, notaire associé à Jumet, le dix neuf novembre deux mil treize, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Charleroi, le six décembre deux mil treize, sous le numéro 43-T-06/12/2013-14650.

La partie acquéreuse a déclaré se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES.

1.- Le bien est vendu :

- pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques; le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document,

notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien;

- dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, bien connu des acquéreurs pour l'avoir soigneusement visité, lesquels ne pourront prétendre à aucune indemnité ni recours contre les vendeurs, soit pour mauvais entretien ou mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction éventuels apparents ou non apparents, soit pour vices cachés (les vendeurs déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), soit pour vices du sol ou du sous-sol, ou pour toute autre cause;

- sans garantie de la contenance, toute différence constatée entre la contenance ci-avant mentionnée et la contenance réelle, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour les acquéreurs;

- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre ces derniers qui déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien vendu et que personnellement ils n'en ont conféré aucune pour leur part.

- garantie décennale : l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

2.- Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance-incendie et déclarent prendre toutes dispositions à ce sujet.

3.- Seuls les droits et actions pouvant appartenir aux vendeurs suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente, les vendeurs déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires y aient renoncé.

4.- Les acquéreurs devront continuer, à la décharge des vendeurs, tous abonnements aux services d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de leur entrée en jouissance.

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

6.- Les acquéreurs paieront et supporteront tous les frais, droits et honoraires des présentes, de ses suites ou de son exécution, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée.

7.- Les vendeurs déclarent ne pas avoir conclu de contrat verbal ou écrit concernant le placement de panneaux d'affichage sur le bien objet des présentes et qu'aucun panneau publicitaire n'est actuellement apposé sur ledit bien.

8.- Les vendeurs déclarent que le bien n'est équipé d'aucun panneau solaire et/ou photovoltaïque.

RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES.

L'acte préventé reçu par le notaire Maximilien CHARPENTIER, à Sombreffe, à l'intervention du notaire Christine CLINQUART, à Jumet du dix-neuf novembre deux mille treize stipule textuellement ce qui suit :

« Conditions spéciales

Il est donné à connaître à l'acquéreur que l'acte prévanté reçu par le notaire Carbonnelle Victor à Gilly, le cinq mai mil neuf cent septante-six, stipule textuellement ce qui suit :

Conditions particulières :

Il est donné à connaître aux acquéreurs que l'acte prévanté reçu par le notaire BRASSEUR Ernest à Charleroi le dix mai mil neuf cent vingt porte entre autres conditions la suivante : le vendeur et l'acquéreur auront tous deux le droit de puiser l'eau au puits se trouvant entre les deux immeubles mais à l'aide d'une pompe et de tuyaux à placer sur leurs propriétés respectives. L'entretien de ce puits se fera à frais communs à peine par celui qui s'y refuserait d'être déchu de tous ses droits »

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs, et ce sans recours contre eux, découlant des clauses qui précèdent, pour autant que ces conditions existent encore et se rapportent au bien présentement vendu.

PROPRIETE - JOUISSANCE.

Les vendeurs déclarent que les acquéreurs auront la propriété du bien présentement vendu à dater de ce jour, et qu'ils en auront la jouissance par la prise de possession réelle et effective également à dater de ce jour, le bien étant libre de toute occupation selon déclaration expresse des vendeurs.

IMPOTS.

Les acquéreurs auront à leur charge, à compter de ce jour, les taxes, redevances, impositions et contributions de toute nature relatives au dit bien.

DECLARATIONS URBANISTIQUES.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le notaire rédacteur du présent acte a attiré tout spécialement l'attention des acquéreurs ce qu'ils reconnaissent expressément sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, 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 au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les vendeurs reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences d'avoir effectué des travaux sur le bien vendu sans autorisation. Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent formellement ne pas être dans ces conditions.

Mentions et déclarations prévues à l'article 85 et 94 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

A. Information circonstanciée

Le vendeur déclare :

1) que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la

suivante :

- « Bien situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi »

troisième
feuillet double

- « *Bien actuellement raccordable à l'égout* »

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Charleroi, en date du vingt février deux mille dix-sept

Pour le surplus des renseignements urbanistiques, les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie de la correspondance précitée adressée au notaire ROUVEZ soussigné par l'administration communale de Charleroi et dispensent expressément ledit notaire de reprendre textuellement aux présentes le contenu de cette lettre.

2) que le bien vendu ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

B. Absence d'engagement du vendeur.

Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à 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, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2 alinéa premier dudit Code.

Les vendeurs ajoutent que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Néanmoins, les vendeurs déclarent qu'une annexe se trouvant à l'arrière de l'immeuble n'apparaît pas sur le plan cadastral.

Les vendeurs confirment aux acquéreurs qu'une procédure de régularisation a été introduite ce treize avril deux mil dix sept. Les vendeurs s'engagent à poursuivre personnellement ladite procédure à l'entière décharge des acquéreurs. Les vendeurs s'engagent également à prendre à leur charge exclusive les frais et amende relatifs à ladite régularisation.

C. Information générale.

Le notaire rappelle en outre que:

* Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2 alinéa premier, dudit Code ne peut être accompli sur bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

Pour tous les travaux visés par les articles 84 § 1 et § 2, alinéa 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie qu'il envisagerait de faire sur les biens vendus, l'acquéreur sera tenu de se conformer strictement à toutes les obligations imposées ou à imposer par les administrations communale, provinciale ou de l'urbanisme sans avoir le moindre recours contre le vendeur et sans aucune intervention de ce dernier.

* 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.

Une copie desdits articles est remise à l'instant aux acquéreurs, qui le reconnaissent, pour leur complète information ainsi qu'une copie de l'arrêté de la Région Wallonne du dix juin mil neuf cent nonante neuf publié au Moniteur Belge du quatorze août mil neuf cent nonante neuf, déterminant la liste des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme.

D'autre part, les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant:

a) de l'arrêté du Gouvernement wallon du vingt et un octobre deux mil quatre et, le cas échéant, du Gouvernement bruxellois du seize avril deux mil quatre relatif à l'obligation de présence de détecteur d'incendie dans les logements ;

quatrième
et dernier
feuillet double

b) de l'intérêt pour les parties de consulter elles-mêmes les sites « web » ci-après :

- « Portail de l'énergie en Wallonie (www.energies.wallonie.be) notamment en ce qui concerne les primes énergies ;
- « Point de Contact Fédéral Informations Câbles (CICC) » (www.Klim.cicc.be) quant à l'existence et la localisation de câbles au-dessus, sur ou en sous-sol, de canalisation d'Air Liquide, le tout pouvant être constitutifs d'une servitude d'utilité publique ;
- la carte d'aléa d'inondation en région wallonne (www.cartopro3.wallonie.be);
- la sa Fluxys (www.fluxys.com) gestionnaire de l'infrastructure de la canalisation et du transit de gaz naturel ;
- la section séismologie de l'Observatoire Royal de Belgique quant au risque de sismicité (<http://seismologie.oma.be>)

II. Les vendeurs déclarent encore que:

- * le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- * le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde;
- * le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine;
- * le bien 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;
- * qu'ils n'ont pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour;
- * que préalablement à la vente, ils n'ont pas exécuté ou fait exécuter de travaux de transformation pouvant influencer le revenu cadastral et qu'aucune révision du revenu cadastral n'est actuellement en cours.

III. Les vendeurs déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu:

- * soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;
- * 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.
- * Le vendeur déclare et certifie qu'à sa connaissance le bien n'est pas traversé par un chemin ou un sentier repris à l'Atlas des Chemins.

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

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

V. Etat du sol.

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions du Décret wallon du cinq décembre deux mil huit (abrogeant celui du premier avril deux mil huit cent quatre) relatif à « l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter », entré en vigueur à partir du sept juin deux mil neuf, et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un bien identifié comme pollué ou pour lequel il existe de fortes présomptions de pollution ou sur un bien sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque ayant pour conséquence éventuelle la prise de

mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

A ce jour, dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols dont question dans ledit décret, n'est pas créée et à fortiori, non consultable, lesdites dispositions ne peuvent être intégralement appliquées. Néanmoins, les parties requièrent le notaire soussigné de recevoir l'acte.

En application du Décret wallon, 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 une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région wallonne.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret 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, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution de sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relative au bien vendu.

VI. Epuration des eaux.

Le notaire soussigné :

Informe la partie acquéreuse de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des dix-neuf juillet deux mil un et neuf octobre deux mil trois, relatifs à l'épuration des eaux ;

Rappelle aux parties qu'il leur incombe de prendre contact avec l'administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (collective ou individuelle).

VII. Citerne à mazout.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucune citerne à mazout enfouie dans ledit bien d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres.

VIII. Carte d'aléa d'inondation

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, le notaire instrumentant a consulté, sur le site de la Région Wallonne, la cartographie des aléas d'inondation. De cette consultation, il apparaît que le bien vendu ne se situe pas dans une zone à risque d'aléa d'inondation.

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 dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 vingt et un février deux mille quatorze dressé par la société « BTV » il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du vingt et un février deux

mille quatorze. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les comparants ont été informés de nouvelles mesures imposant de disposer d'un certificat PEB en cas de vente d'immeuble. Le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) portant le numéro 20130812005475 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Jean-François STORDEUR, le douze août deux mille treize. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien et respectivement :

Classe énergétique : F émissions annuelles de CO2 : 462 kwh/m2 par an.

L'original dudit certificat a été remis aux acquéreurs qui le reconnaissent expressément.

PRIX.

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, sanctionnant les dissimulations dans le prix, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, charges comprises, de CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (153.000,00 EUR) sur lequel une somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) a été payée antérieurement aux présentes, au moyen de fonds provenant du compte BE58 0014 8630 9879 et le solde, soit une somme de CENT CINQUANTE-DEUX MILLE EUROS (152.000,00 EUR) payé à l'instant par la comptabilité du notaire ROUVEZ soussigné au moyen du compte \$ DONT QUITTANCE entière et définitive.

ORIGINE DES FONDS

En application de l'article 184bis du Code des Droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare 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 déclarant également ne pas être redevable de pareils droits.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Avertis des conséquences de cette dispense, les vendeurs dispensent formellement Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'expédition des présentes, pour quelque raison que ce soit.

DEMANDE DE REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Avisées par le notaire soussigné des sanctions édictées par l'article 59 du Code des Droits d'enregistrement (application de l'article 204 dudit Code infligeant individuellement et indivisiblement à chacune d'elles une amende égale aux droits), les parties déclarent que la présente vente constitue la réalisation par acte authentique de la convention de vente intervenue en date du **treize décembre deux mille seize** et certifiant que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une autre vente intervenue entre les mêmes parties, même résolue, annulée, rescindée, révoquée ou résiliée.

Afin de bénéficier de la réduction des droits prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent qu'à cette date, et abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété par l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans l'annexe

succession de leurs ascendants respectifs, chacun des acquéreurs, son conjoint ou cohabitant légal,

- ne possédait 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 ;

- ne possédait 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.

Par ailleurs, les acquéreurs prennent l'engagement d'obtenir, dans un délai de trois ans à dater de ce jour, leur inscription dans le registre de la population à l'adresse de l'immeuble présentement acquis et d'y maintenir cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

En conséquence, les acquéreurs sollicitent l'application du taux réduit des droits d'enregistrement de 6 pour cent, prévu à l'article 53 dudit Code, calculé sur la totalité du prix de vente.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été avisés par le notaire soussigné qu'en cas d'inexactitude des déclarations qui précèdent ou de non respect de ses engagements, il sera dû, outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant.

En outre, les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire ROUVEZ de la possibilité d'obtenir une réduction du précompte immobilier auprès des administrations compétentes. De plus, ils reconnaissent avoir reçu les documentations utiles et nécessaires à ce sujet.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les vendeurs déclarent ne pas remplir les conditions nécessaires pour bénéficier de la restitution des droits prévue par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

TAXATION DE PLUS VALUE.

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées par le notaire ROUVEZ soussigné, des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante six introduisant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autre qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

DECLARATIONS.

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun des comparants déclare et atteste en particulier:

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité, ni introduit ni l'intention d'introduire un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises);
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
- n'être pas pourvu d'un administrateur des biens et de la personne, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DECLARATION RELATIVE A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas –, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le Notaire instrumentant.

AIDE DE LA REGION WALLONNE.

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mil 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 régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale (à savoir: primes à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration et relatives aux logements conventionnés), relativement au bien faisant l'objet de la présente vente.

DECLARATION TVA.

Lecture est donnée aux vendeurs, qui le reconnaissent, de l'article 62, paragraphe 2, et de l'article 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Les vendeurs ont déclaré :

- ne pas avoir la qualité d'assujetti habituel à cette taxe possédant un numéro d'immatriculation à ce titre;
- ne pas avoir cédé durant les cinq années qui précèdent un bâtiment sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait ou momentanée assujettie à ladite taxe.

CHANTIERS MOBILES OU TEMPORAIRES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire ROUVEZ soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles ainsi que son champ d'application et déclarent avoir reçu toute la documentation utile et nécessaire à ce sujet.

Interrogés par le notaire instrumentant, les vendeurs déclarent que les travaux effectués au bien vendu ont été entamés après le premier mai deux mil un et que le dossier d'intervention ultérieure est transmis ce jour à l'acheteur.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné, déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base de l'état civil et/ou du carnet de mariage et pour les personnes morales après consultation de la banque de données des personnes morales.

DROIT D'ECRITURE.

Droit d'écriture perçu de cinquante euros sur déclaration du notaire ROUVEZ soussigné.

D O N T A C T E.

Fait et passé à Charleroi, en l'étude du notaire ROUVEZ, soussigné.

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

Les parties attestent que le notaire soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'elles ont été conseillées en toute impartialité. Les parties déclarent également que le notaire soussigné les a informées de leur droit de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseil en raison de l'existence d'intérêts contradictoires et déclarent expressément renoncer à ce droit. Les parties, ainsi averties, affirment que le Notaire soussigné 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.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, notaire.