

*Dossier numéro*  
*Transcrit à Dinant le*  
*Dépôt numéro*

**"Etude du Notaire Philippe de WASSEIGE"**  
**Société civile à forme de SPRL**  
**Devant Sauvenière, 12**  
**5580 Rochefort.**

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le

Par devant Nous, Maître **Philippe de Wasseige**, Notaire de résidence à Rochefort,

**ONT COMPARU**

La **VILLE DE ROCHEFORT**, ici représentée par :

- Monsieur François BELLOT, Sénateur, Bourgmestre de la Ville de Rochefort, domicilié à 5580 Rochefort
- Monsieur Luc PIRSON, Secrétaire Communal de la Ville de Rochefort, domicilié à 5580 Rochefort.

Agissant en leur dite qualité pour et au nom de la Ville de Rochefort;

Autorisés aux fins des présentes par délibérations du Conseil Communal de la Ville de Rochefort en date du 25 janvier 2012 et du Collège communal en date du !! deux mille onze, dont une copie conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommée "le vendeur".

Laquelle déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à :

M!!

Ci-après dénommé(s) invariablement "l'acquéreur".

Ici présent(s) et acceptant, le bien ci-après décrit :

**COMMUNE DE ROCHEFORT / 3<sup>ème</sup> division / WAVREILLE**

Un terrain à bâtir d'une contenance de !!, à prendre dans les biens suivants:

**!!SOIT:**

1. Pâturage sise en lieu-dit "sur le Broston", cadastrée section A, numéro 1557A4 d'une contenance de un hectare quarante-six ares soixante centiares (1ha 46a 60ca) d'après matrice cadastrale récente.

2. Bois sis en lieu-dit "Devant Laurey", cadastré section A, numéro 1594C d'une contenance de huit ares cinquante-huit centiares (8a 58ca) d'après matrice cadastrale récente.

**!!SOIT:**

1. Terrain sis rue du Couvent, cadastré section A, numéro 1591F d'une contenance de trente-neuf ares vingt centiares (39a 20ca) d'après matrice cadastrale récente.

2. Terrain à bâtir en lieu-dit "Halvinge", cadastré section A, numéro 1589D d'une contenance de un hectare deux ares quatre-vingt-deux centiares (1ha 02a 82ca) d'après matrice cadastrale récente.

3. Terrain à bâtir sis rue du Couvent, cadastré section A, numéro 1582T d'une contenance de trente-neuf ares soixante-quatre centiares (39a 64ca) d'après

matrice cadastrale récente.

4. Terrain à bâtir sis rue du Couvent, cadastré section A, numéro 1722D d'une contenance de quarante-quatre ares nonante-deux centiares (44a 92ca) d'après matrice cadastrale récente.

5. Terrain à bâtir sis rue du Couvent, cadastré section A, numéro 1676F d'une contenance de cinquante-huit ares septante centiares (58a 70ca) d'après matrice cadastrale récente.

... tel que ce bien est repris sous **LOT !!** à l'acte de division reçu par le Notaire Philippe de Wasseige, en date du !!, ainsi qu'au plan de mesurage et bornage dressé le vingt avril deux mil onze par Thierry LADRIERE, géomètre-expert immobilier, pour la GEOPLAN, Bureau d'Expertises Immobilières s.p.r.l. à Corroy-le-Grand, qui restera ci-annexé.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

!!

### **!!ACCROISSEMENT EN PLEINE PROPRIETE ou EN USUFRUIT**

Les acquéreurs conviennent à titre réciproque et aléatoire, concernant lesdits biens, qu'il y aura, au décès du prémourant d'eux, sans effet rétroactif, accroissement au profit du survivant, portant sur la moitié indivise acquise par le prémourant.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

- a) s'agissant d'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 incombant à celui-ci le remboursement en capital, intérêts et tous accessoires, de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs pour l'acquisition desdits biens, la construction sur celui-ci de toutes améliorations ou transformations qui y seraient apportées, à l'exception le cas échéant de la part de l'emprunt remboursée par une assurance contractée sur la tête du prémourant;
- b) cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période de deux ans, la convention se poursuivra pour une nouvelle période de deux ans, 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 de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période de deux ans. Dans l'hypothèse de cette lettre recommandée, chaque partie pourrait faire constater authentiquement ses effets et le faire transcrire à ses frais.
- c) en vue de garantir à son coacquéreur l'exercice paisible de ses droits sur lesdits biens et ses améliorations éventuelles, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits à quelque titre que ce soit ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement subsiste;
- d) cette convention cesse de produire ses effets en cas de mariage d'un des acquéreurs ainsi que dans le cas de décès de l'un des acquéreurs sous le régime de la cohabitation légale et si le survivant manifeste dans les quatre mois du décès sa volonté de bénéficier des avantages fiscaux du régime de cohabitation légale en lieu et place de la clause d'accroissement.
- e) cet accroissement s'étendra à toutes améliorations et constructions;
- f) l'cet accroissement se limite à l'usufruit en cas d'existence d'enfant commun

entre les acquéreurs, né ou à naître.

Les parties se déclarent informées des charges et obligations fiscales en cas de décès sous le régime de cette clause d'accroissement.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

#### **TITRE.**

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

#### **CONDITIONS DANS LE CHEF DE L'ACQUEREUR.**

La présente vente est soumise aux conditions suivantes :

L'acquéreur doit être une personne physique (et donc pas une personne morale). Cette condition est remplie en l'espèce.

#### **OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.**

Le bien présentement vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour et la jouissance par la possession réelle, à charge pour lui de payer et supporter désormais tous impôts et taxes généralement quelconques mis ou à mettre sur ledit bien.

#### **ETAT DU BIEN - GARANTIES - SERVITUDES.**

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur et le notaire soussigné :

- a) pour différence qui pourrait exister en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle de plus d'un vingtième;
- b) pour vices du sol ou du sous-sol et tous autres vices quelconques;
- c) du chef des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever ledit bien, ainsi que du chef de toutes servitudes ou prescriptions urbanistiques quelconques, plans d'alignement et/ou d'aménagement du territoire ou autres du même genre.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude et que personnellement il n'en a concédé aucune, à l'exception de ce qui est repris dans l'acte de division dont question ci-après.

#### **ACTE DE DIVISION – CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu également sous les clauses et conditions de l'acte de lotissement prévauté, reçu par Maître Philippe de Wasseige en date du !!, transcrit le ! auquel sont annexés le plan de lotissement, le permis de lotir et les prescriptions urbanistiques .

Cet acte contient entre autre les dispositions particulières suivantes littéralement reprises comme suit :

**!!! Si lot 213:**

*"Il est précisé que sur ce lot est actuellement érigé un hangar, qui devra être démoli aux entiers frais et dépens de l'acquéreur à l'occasion de la construction de la maison d'habitation."*

**!!!SOIT:si lotissement 200:**

*"(...)*

***Pour les lots sur lesquels ont été placées une borne ainsi qu'une enclave réservée aux bornier, éclairage public et autres impétrants – tels que repris au plan ci-annexé dressé le 12 octobre 2010 par l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme de Malèves SPRL - , il est fait défense à leurs acquéreurs ou ayants-droit tenus de les supporter, de les ôter ou les détruire, ceux-ci***

**devant en outre en laisser le libre accès en tout temps, au profit des gestionnaires de leur entretien.**

Par ailleurs, les actes de vente devront reprendre les dispositions suivantes: "Conformément aux articles 10.1 et 10.2 des prescriptions du lotissement, les arbres et haies existants ne pourront être abattus que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence. Les documents joints à la demande de permis d'urbanisme renseigneront avec précision les sujets existants sur le terrain dont l'abattage s'avère indispensable dans le cadre du projet de construction ainsi que ceux dont le maintien est prévu."

L'entretien des plantations se trouvant sur le lot 201 est à charge des acquéreurs.

De plus, les actes de vente devront interdire un quelconque accès:

- par le côté du lot numéro 201 situé le long de la route de Saint-Hubert;
- par l'espace public (placette) situé à l'avant des lots numéro 208 et 209.

Par ailleurs, il y a lieu de considérer que la zone située sur le lot 201 entre la limite du domaine public actuel et l'alignement ne constitue pas une zone à bâtir mais est destinée ultérieurement à devenir une partie de la voirie ou une extension de celle-ci.

!!! est en outre précisé qu'entre les lots 213 et 212 est établi un passage afin de permettre aux propriétaires des parcelles situées à l'arrière du lotissement d'accéder auxdites parcelles.

(...)

!!!SOIT: si lotissement 100:

"(...)

**Pour les lots sur lesquels ont été placées une borne ainsi qu'une enclave réservée aux bornier, éclairage public et autres impétrants – tels que repris au plan ci-annexé dressé le 12 octobre 2010 par l'Atelier d'Architecture et d'Urbanisme de Malèves SPRL - , il est fait défense à leurs acquéreurs ou ayants-droit tenus de les supporter, de les ôter ou les détruire, ceux-ci devant en outre en laisser le libre accès en tout temps, au profit des gestionnaires de leur entretien.**

Par ailleurs, les actes de vente devront reprendre les dispositions suivantes: "Conformément aux articles 10.1 et 10.2 des prescriptions du lotissement, les arbres et haies existants ne pourront être abattus que pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle de même essence. Les documents joints à la demande de permis d'urbanisme renseigneront avec précision les sujets existants sur le terrain dont l'abattage s'avère indispensable dans le cadre du projet de construction ainsi que ceux dont le maintien est prévu."

L'entretien des plantations se trouvant sur les lots 108 à 115 et 117 à 122 est à charge des acquéreurs.

De plus, les actes de vente devront interdire un quelconque accès:

- par l'arrière des parcelles situées sur l'îlot central (lots numéros 117 à 122);
- par l'arrière des parcelles situées le long de la route de Saint-Hubert (lots numéros 108 à 115).

(...)

!!Dispositions communes aux lotissements 100 et 200:

(...)

1. Les acquéreurs doivent agir pour leur propre compte.

2. Les acquéreurs seront tenus de construire une habitation privée unifamiliale en se conformant aux impératifs des lois et règlements de l'Administration de l'Urbanisme et aux prescriptions du permis de lotir. Il est en outre précisé qu'un acquéreur ne pourra acheter qu'un seul lot.

3. Le permis d'urbanisme devra être sollicité dans les dix-huit mois à dater de la signature de l'acte d'achat d'un lot et la construction devra être érigée (\*) sur le lot acquis dans un délai de cinq ans à dater de l'acte d'achat d'un lot.

En cas de décès de l'acquéreur, les héritiers ou l'un d'eux devront respecter l'obligation de construire dans le délai prescrit. Dans l'éventualité où une construction ne serait pas érigée dans le délai prescrit, ce bien rentrera de plein droit dans le patrimoine de la Ville de Rochefort et cette dernière remboursera seulement le prix de vente, les frais d'acte d'acquisition et de reprise restant à charge de l'acquéreur ou à défaut de ses ayants-droit.

4. Il est fait défense à l'acquéreur de vendre le lot non construit, sans autorisation expresse et préalable de la Ville. Le lot construit ne pourra être vendu dans un délai de deux ans à dater de la construction de l'habitation (\*).

En cas de revente en infraction avec la présente interdiction, la Ville venderesse aura le droit d'exiger de l'acquéreur une indemnité égale à la différence entre la valeur d'expertise du lot au jour de la vente majorée d'un tiers, et le montant de la vente du lot par la Ville.

5. Il est fait défense à l'acquéreur de modifier le périmètre constructible du lot.

6. L'acquéreur devra prendre contact avec le Service Technique de la Ville de Rochefort avant et après réalisation des travaux, aux fins de dresser un état des lieux relatif à la voirie et à ses équipements.

(\*) La construction de l'habitation est censée être effective à dater de la déclaration de la fin des travaux transmise au S.P.F. FINANCES, Administration du Cadastre."

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de division dont question par la copie qu'il en a reçue avant ce jour.

Lui et ses ayants-droits seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et devoirs pouvant en découler.

### **CLAUSES DEROGATOIRES**

Contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte de division reçu par le notaire soussigné le 14 septembre 2011, le vendeur déclare expressément que certaines conditions pour acquérir ont été modifiées à savoir :

- il n'est plus requis que l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal ne puisse être pleinement propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, ou qu'il doive s'engager formellement à revendre celui-ci dans un délai maximal de vingt-quatre mois à dater du début des travaux de construction, et ce sous peine de versement d'une indemnité égale au prix de vente dudit lot.

- l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal, ne peuvent pas être pleinement propriétaires d'un autre lot visé par un permis de lotir ou d'urbanisation délivré à la Ville de Rochefort après le 01.01.2006,

- le permis d'urbanisme devra être sollicité dans les 3 ans à dater de la signature de l'acte d'achat d'un lot et la construction devra débuter dans un délai de 5 ans et être terminée dans les sept ans à dater de l'acte d'achat d'un lot.

### **PROCURATION**

L'acquéreur donne par les présentes, procuration expresse au vendeur d'apporter, avec l'accord des autorités compétentes, des modifications au plan de lotissement et à l'acte de division, sans que ce changement puisse avoir une incidence sur la superficie et la configuration du lot présentement vendu.

Avant de faire éventuellement usage de cette procuration, le vendeur s'engage à prévenir, par lettre recommandée à la poste, et au moins quinze jours avant la signature de l'acte de modification, de la portée de cet acte et notamment de la nature de la modification proposée afin de permettre à l'acquéreur de résilier

la procuration ou de faire état de ses remarques ou conditions.

## **LOI SUR L'URBANISME**

### **I. Mentions et déclarations prévues aux articles 85 et 94 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine**

#### **a). Renseignements urbanistiques :**

Afin de connaître à ce jour l'affectation du bien aux plans d'aménagement, et dans le cadre de l'article 361 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, en abrégé CWATUPE, le Notaire instrumentant a interrogé la Commune de Rochefort suivant lettre du ! deux mille onze.

La dite Commune a répondu par lettre du ! suivant ainsi libellée :

"(...)

!

(...)"

#### **b) Rappel de la nécessité d'un permis d'urbanisme :**

Conformément à l'article 85 du CWATUPE, il est fait observer qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1<sup>er</sup> (construire sur le bien, y placer des installations fixes ou enseigne, démolir, reconstruire, transformer, augmenter le nombre de logement, modifier la destination ou le relief du sol, boiser, déboiser, etcetera, ...) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84, § 2, alinéa 1<sup>er</sup> (travaux non énumérés au §1<sup>er</sup>, mais pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur devra en conséquence, s'il désire effectuer l'un ou l'autre de ces travaux, accomplir à ses risques et périls toutes les formalités nécessaires et sans aucune intervention du vendeur, ni recours contre lui.

#### **c) Mention que le bien fait ou non l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme :**

Conformément à l'article 85 dudit CWATUPE, le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien objet des présentes aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1<sup>er</sup> dudit CWATUPE, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2 alinéa premier.

Le vendeur ajoute que 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 dites normes applicables.

#### **d) Informations générales :**

Il est en outre rappelé par le Notaire soussigné que :

- 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. 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 Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

#### **III. Protection du bien**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- ni situé dans le périmètre du site ancien protégé défini par l'Arrêté Royal du treize décembre mille neuf cent septante-six, et doit par conséquent être soumis au respect des articles 393 et suivants du CWATUPE,
- ni situé dans un site archéologique tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

**IV. 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 CWATUPE;
- 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 désaffecté;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

**Etat du sol - information –garantie**

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:

1. la présence de terres polluées 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, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation. Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense;

1. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

### **Zone d'inondation**

- Le vendeur déclare :
  - être informé des règles énoncées à l'article 68 de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,
    - \* le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre » ;
    - \* il est tenu d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;
  - avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique suivante  
[\[http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#\]](http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#), elle-même accessible au départ du site de la DGATLP mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales;
    - ET après vérification, le bien vendu ne semble pas repris dans une zone à risque au sens de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, telle que définie par le Gouvernement wallon.

### **FRAIS**

Outre le prix de vente et les frais d'acte d'acquisition à résulter des présentes, les acquéreurs supporteront la quote-part de quatre cent vingt-cinq euros (425 €) pour couvrir le Notaire soussigné des frais supportés pour l'ensemble de l'opération immobilière (l'acte de division, le procès-verbal d'ouverture des actes de candidature, le procès-verbal d'enchères).

### **PRIX**

Après que le notaire soussigné ait donné lecture de l'article 203, alinéa premier du Code des droits d'Enregistrement ainsi conçu : "*En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges, ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celle-ci est due indivisiblement par toutes les parties*", les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de !! (!! €) présentement payé par la comptabilité du notaire instrumentant, elle-même approvisionnée par \*\*

Le Receveur Communal, Monsieur Marc Levis, intervient à l'instant et en donne quittance entière et définitive.

## **DEMANDE DE REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT PAR RESTITUTION**

Le cas échéant, en vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement par restitution, telle que prévue à l'article 57 du code des droits d'enregistrement, 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 en vertu de l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs, des immeubles encore à vendre 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 un nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs, des immeubles encore à vendre 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 le bien acquis par les présentes doit servir à la construction d'une habitation;

4° 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.

5° qu'aucune convention de vente génératrice de la déduction des droits n'a été signée.

Dès lors, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-dessus de six pour cent, sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivré après détermination du revenu cadastral.

## **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant des dispositions introduites par l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps ou successivement dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de sécurité, et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

L'acquéreur se déclare d'ores et déjà avisé de la nécessité de constituer à l'avenir un tel dossier s'il effectue des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

## **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.**

Conformément à l'article 93ter du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le Notaire instrumentant a interrogé le vendeur pour savoir si celui-ci est un assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et au surplus lui a

donné présentement lecture des articles 62 §2, et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare n'être pas assujéti et n'être pas soumis à l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, le vendeur fait élection de domicile en l'Hôtel de Ville et l'acquéreur en sa demeure.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ETAT-CIVIL.**

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi. Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront fait de cet acte.

#### **DECLARATIONS DIVERSES.**

1. Les comparants, présents ou représentés comme dit est, déclarent n'être frappés d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

2. Le vendeur déclare :

- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu.
- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien.

3. Chaque partie déclare :

- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'ils n'ont pas l'intention de le faire
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.
- n'avoir pas déposé de requête en concordat judiciaire.
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite.
- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts.

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

5. 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.

#### **DROIT D'ECRITURE (Code des Droits et Taxes divers)**

Sur déclaration du Notaire instrumentant, le droit d'écriture des présentes s'élève à 50 euros.

**PRISE DE CONNAISSANCE PREALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les parties déclarent expressément que le projet du présent acte leur a été communiqué par le Notaire soussigné au moins cinq jours ouvrables avant ce jour, soit le !.

Les parties déclarent avoir pris une parfaite connaissance du dit projet et avoir marqué expressément leur accord pour une lecture partielle du présent acte.

Elles déclarent avoir expressément dispensé le Notaire soussigné de leur en faire lecture intégrale, hormis les mentions essentielles visées à l'article 12 de la loi sur le Notariat.

**DONT ACTE**

Passé à Rochefort, en l'Hôtel de Ville.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions essentielles et les éventuelles modifications au projet communiqué - et commentaires faits, les comparants ont signé ainsi que Nous Notaire.