

N° :LDB-2015/0030
Vente de gré à gré
Répertoire : 24.958
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Hugo MEERSMAN.

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le vingt mai,

Par-devant Nous, **Maître Hugo MEERSMAN**, Notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Notaires associés », établie à Etterbeek, avenue d'Auderghem numéro 328, à l'intervention de **Maître Anne-Sophie DEMOULIN**, notaire associée à la résidence de Les Bons Villers, ont comparu :

I. VENDEUR

Monsieur **GALAND Eric Raymond Gilbert**, né à Montignies-sur-Sambre, le 18 février 1963, numéro national 63.02.18-117.01, et Madame **COWEZ Catherine Ghislaine**, née à Gosse- lies le 17 octobre 1963, numéro national 63.10.17-060.47, cohabitants à 6211 Les Bons Villers (Mellet), Chaussée de Bruxelles 146.

Cohabitants légaux ayant fait une déclaration de cohabitations légale à la commune de Les Bons Villers le dix-neuf décembre deux mil deux.

Ci-après dénommés « le ou les vendeur(s) »

II. ACQUEREUR

La **société privée à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE »**, en abrégé « G.R.E. » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004 2004 par Maître Christian QUIEVY, Notaire à la Résidence d'Antoing, publié au Moniteur Belge le 11 janvier 2005 sous le numéro 2005-01-11/0005929, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Ici représentée en vertu de l'article 6 de ses statuts par son gérant la société anonyme NORTHBROOK BELGIUM, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée suivant acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ, alors à Bruxelles, le 13 février 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge du 09 mars 1996 sous la référence 960309-271, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457281061 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0457281061 ; elle-même représentée par son repré-



sentant permanent Monsieur Joël PICARD, né à Morzine (France) le 17 septembre 1944, belge, numéro de registre national 44.09.17.393-84, élisant domicile au siège de la société Gaby Real Estate;

Nommé à ses fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la sa NORTHBROOK BELGIUM du 13 décembre 2004, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 02 février 2005 sous le numéro 2005-02-02 / 0020710.

Lui-même représenté par Monsieur BAREEL Stanislas William Marie-Louise Frédérique, né à Etterbeek le 3 octobre 1968, numéro national 68.10.03-149.95, divorcé, domicilié à 1310 La Hulpe, Avenue Ferme-Francard 3 et ce en vertu d'une procuration authentique reçue le 18 mai dernier par le Notaire Hugo Meersman soussigné dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée « le ou les acquéreur(s) »

Lesquels nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue directement entre elles de la manière suivante :

Le vendeur 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 à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE NAMUR - PREMIÈRE DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Le Régence », sis rue Courtenay n° 15, cadastré suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 461 W 2 pour une contenance de 2 ares 10 centiares, joignant ladite rue et divers propriétaires.

Le studio numéro huit (8) situé au quatrième étage, à l'arrière qui comprend :

a) en propriété privative et exclusive : un sas, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C., une terrasse remplacée par une chambre à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- nonante-trois millièmes (93/1.000èmes) dans les parties communes qualifiées « immeuble » dont le terrain ;

- quatre-vingt millièmes (80/1.000èmes) dans les parties communes qualifiées « immeuble et garage compris » dont le terrain.

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Georges MONJOIE, alors à Namur, le 08 février 1967,

transcrit au bureau de la conservation des hypothèques à Namur le 16 février 1967 volume 6913 numéro 9, que le vendeur a remis ce jour à l'acquéreur.

Revenu cadastral non indexé : 582 EUR.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Monsieur GALAND et Madame COWEZ, vendeurs aux présentes, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame Standaert Juliana Raymonde Zélia Odette, née à Namur le 26 septembre 1959 aux termes d'un acte de vente reçu le 13 octobre 2009 par les Notaires Marie-France MEUNIER, à Les Bons Villers, et Christophe MICHAUX, à Namur, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le 15 octobre suivant sous la référence 45-T-15/10/2009-12657.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Madame Germaine Maximilienne BAILLEUX pour la totalité en usufruit et Monsieur Jean Antoine Alphonsine Germaine Nicolas KIRSCH et Madame Nicole KIRSCH, pour la totalité en nue-propiété, à concurrence d'une moitié chacun, pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Nicolas KIRSCH, décédé à Namur le deux juillet mil neuf cent septante et un.

Madame Germaine BAILLEUX, veuve de Monsieur Nicolas KIRSCH, est décédée le vingt-six septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit. Par suite de ce décès, l'usufruit recueilli par la défunte dans la succession de son époux prédécédé s'est éteint, et sa propre succession a été recueillie par ses deux enfants Jean et Nicole KIRSCH, prénommés, le bien leur appartenant donc en pleine propriété à concurrence d'une moitié chacun.

Madame Nicole KIRSCH est elle-même décédée à Namur le neuf mars deux mille deux, laissant recueillir sa succession à concurrence de la totalité en usufruit par son époux survivant, Monsieur Michel URSELLA, et à concurrence du surplus par Monsieur Philippe Nicolas Jacques LERQUIN. Suite à la renonciation à la succession de son épouse opérée par Monsieur Michel URSELLA suivant déclaration faite au greffe du Tribunal de Première Instance séant à Namur le dix-huit septembre deux mille deux, la succession de Madame Nicole KIRSCH a donc été recueillie pour la totalité en pleine propriété par son fils unique, Monsieur Philippe LEURQUIN, prénommé.

Aux termes d'un acte de partage intervenu entre Monsieur Jean KIRSCH et Monsieur Philippe LEURQUIN, dressé par le notaire Michel Pirson ayant résidé à Namur, le vingt-deux janvier deux mille trois, transcrit au bureau des hypo-



thèques à Namur le trente et un du même mois, sous la référence 45-T-31/01/2003-01355, le bien prédécrit a été attribué pour la totalité à Monsieur Jean KIRSCH.

Ce dernier a finalement vendu le bien à Madame Juliana STANDAERT, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Thibaut Denotte, notaire associé à Namur, le vingt-deux août deux mille six, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le vingt-cinq août suivant sous la référence 45-T-25/08/2006-12889.

TITRE

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger, à l'appui de son acquisition, d'autre titre qu'une expédition du présent acte.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

1. État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état connu au compromis de vente, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

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

2. 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.

3. Servitudes et mitoyennetés - Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir un acte reçu le 13 octobre 2009 par les Notaires Marie-France MEUNIER prénommée et Christophe MICHAUX, à Namur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit document.

Dans ledit acte ne figurent pas de conditions spéciales.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

4.- Contenance

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

5.- Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à **trois cent quarante-trois euros trente-deux centimes (343,32 EUR)**. Dont quittance.



Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

6.- Contrats de raccordement

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Les parties reconnaissent expressément que leur attention a été attirée sur le règlement de fourniture d'eau, imposé par la 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 le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

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

7.- Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur est toutefois libre de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

8.- Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété aura lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la perception des loyers.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement occupé aux conditions bien connues de l'acquéreur qui le reconnaît et dispense le vendeur et le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative (des conventions locatives).

Le vendeur paie à l'instant à l'acquéreur sa quote-part dans le loyer et les charges du mois en cours, savoir cent septante-neuf euros dix-neuf centimes (179,19 EUR). Dont quittance.

- Etat des lieux

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'état des lieux qui a été dressé.

- Garantie locative

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a transféré la (les) garantie(s) locative(s) en sa possession, ainsi que les intérêts. Dont quittance.

- Subrogation

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'occupation du bien telle que décrite ci-avant et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

- Déclarations du vendeur

1) Pour la période entre la date du 2 avril 2015 et ce jour, le vendeur déclare ne pas avoir modifié les conditions d'occupation.

2) Le vendeur déclare ne pas avoir reçu de congé donné par le locataire.

3) Le vendeur déclare que le locataire n'a effectué dans le bien vendu aucuns travaux qui soit susceptible soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

- Rappel

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1er janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

Acte de base :

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base contenant le règlement de copropriété



dont question ci-avant, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes un exemplaire de l'acte de base avec règlement de copropriété.

Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Renseignement transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin de se voir délivrer les renseignements visés à l'article 577-11§2 du Code civil. Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant Building Manager sprl, à Namur, a répondu par courriel daté du 13 mai 2015.

Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et ils dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article, dont les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires.

Charges communes et provisionnement du fonds de réserve

Charges communes ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de ce jour, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

- Charges extraordinaires

L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

L'acquéreur déclare que les coûts, frais et dettes dont question ci-dessus et plus amplement décrits dans les renseignements fournis par le syndic lui ont été communiqués par le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de la propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

URBANISME - CODE WALLON DU LOGEMENT - GESTION DES SOLS POLLUEES - DROITS DE PREEMPTION - PRIMES

1. Urbanisme

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir



de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1er et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Energie « CWATUPE », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Informations

Conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du CWATUPE, le vendeur déclare sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Namur, le 23 avril 2015 dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« Le bien repris ci-dessus est situé :

1° - dans un périmètre : « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

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

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

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1^{er} janvier 1977.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h » du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

- Le bien est repris dans le RCU Biens Mosans (A .M 10/11/2011), séquence 2. »

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et

les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Division - Lotissement

Pas d'application

2. Environnement - gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Assainissement du sol

Les parties déclarent que leur attention a été attirée 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.

La partie venderesse déclare qu'il se trouve dans l'immeuble vendu une citerne à mazout de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

3. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, .

4. Code wallon du Logement

Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de man-

quement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

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

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;

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

Le vendeur déclare que le bien vendu est visé par ledit décret.

Le studio a fait l'objet d'une attestation de conformité en date du 01/12/2012.

Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un permis de location délivré le 27 février 2015 et le remet à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît.

5. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, auteur de la présente convention, 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 savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques 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 ne pas avoir bénéficié de telles primes.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - CITERNE A MAZOUT

1. Dossier d'intervention ultérieure

Le Notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

Si un dossier d'intervention ultérieure existe pour les parties communes, les comparants conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès du syndic ou de l'association des copropriétaires.

2. Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981

Le vendeur déclare que 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 26 mai 2008 dressé par Vinçotte 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 25 ans à dater du 25 mai 2008.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

3. Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20140729007947 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Dimitri KLEIN le 29 juillet 2014.

Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

3. Citerne à mazout

La partie venderesse déclare qu'il se trouve dans l'immeuble dans lequel est situé le bien vendu une citerne à mazout de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que cette citerne à mazout a été équipée par un technicien agréé d'un dispositif antidébordement conformément aux prescriptions légales et a remis à l'acquéreur, qui le reconnaît, une copie du procès-verbal de contrôle daté du 9 septembre 2014, valide jusqu'au 9 septembre 2017.

P R I X - QUITTANCE

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement relatif à la dissimulation du prix dans les actes, les comparants déclarent que la présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **septante-sept mille euro (77.000,00 €)**.

Dont quittance, entière et définitive, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

Provenance des fonds

Le notaire soussigné atteste que les paiements réalisés dans le cadre du présent acte sont effectués :

- à concurrence de sept mille sept cents euros (7.700,00 €) antérieurement à ce jour en un virement du compte numéro BE30 3630 9857 8211 sur le compte du notaire instrumentant
- et le solde, soit soixante-neuf mille trois cents euros (69.300,00 €) présentement en un virement du compte numéro BE30 3630 9857 8211 sur le compte numéro BE96 3101 2123 2205 du notaire instrumentant.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

Dispense d'inscription d'office

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

DECLARATIONS FISCALES

1. L'ACQUEREUR :

Réduction (art. 53/56 du Code des Droits d'Enregistrement - habitation)

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53/56 du Code des droits d'enregistrement.

2. LE VENDEUR :

Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement):

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

3. Taxation sur les plus-values - information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA.
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;

- ne pas être un associé (commandité) d'une société en nom collectif (SNC), une société coopérative à responsabilité illimitée (SCRI) ou une société en commandite simple (SCS) assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée;
- ne pas faire partie d'une unité de T.V.A.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

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

2. Certificat d'identité et d'état civil

Le Notaire instrumentant certifie, tels qu'indiqués ci-avant:

- **l'identité des parties** (noms, prénoms et domiciles) établie au vu de documents d'identité probants au sens de l'article 11 de la Loi du quatre mai mil neuf cent nonante-neuf (carnet de mariage et/ou registre national et carte d'identité);

- **l'état civil des parties** (noms, prénoms, lieux et dates de naissance), au vu des pièces officielles requises par la Loi (registres de l'état civil, carnet de mariage et/ou registre national des personnes physiques).

Pour autant que de besoin, le Notaire soussigné certifie l'intitulé de comparution des sociétés comparantes.

3. Chacun des comparants déclare individuellement :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

4. Loi contenant organisation du notariat

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 proportionnels, 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.

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai leur a suffi pour l'examiner utilement.

Les parties attestent que le Notaire instrumentant soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte ainsi que d'avoir été conseillées en toute impartialité.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires, le premier nommé conservant la minute.

Suivent les signatures

Enregistré 18 rôle aucun renvois
au Bureau d'enregistrement Namur ,
le 09/06/2015
volume 000, folio 000, case 11052
Reçu 9.625,00 euro
Conseiller A.I.
Le receveur

N° : LDB/2015/0030 01
Procuration pour acquérir
Repertoire : 24.956
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur
déclaration par le notaire Hugo Meersman

L'AN DEUX MILLE QUINZE

Le dix-huit mai,

Par-devant Nous, Maître Hugo MEERSMAN, notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Notaires associés », établie à Etterbeek, avenue d'Auderghem numéro 328

A COMPARU :

La **société privée à responsabilité limitée « GABY REAL ESTATE »**, en abrégé « G.R.E. » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée aux termes d'un acte reçu le 13/12/2004, publié au Moniteur Belge le 11 janvier 2005 sous le numéro 2005-01-11/0005929, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0870896088 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0870 896 088.

Ici représentée en vertu de l'article 6 de ses statuts par la société anonyme NORTHBROOK BELGIUM, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 367, constituée suivant acte reçu par Maître Gilberte RAUCQ, alors à Bruxelles, le 13 février 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge du 09 mars 1996 sous la référence 960309-271, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0457281061 et à la Taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0457281061 ; elle-même représentée par son représentant permanent Monsieur Joël PICARD, né à Morzine (France) le 17 septembre 1944, belge, numéro de registre national 44.09.17.393-84, élisant domicile au siège de la société Gaby Real Estate;

Nommé à ses fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire de la sa NORTHBROOK BELGIUM du 13 décembre 2004, publié à l'Annexe du Moniteur belge du 02 février 2005 sous le numéro 2005-02-02 / 0020710.

Ci-après dénommée : "le comparant".

Lequel comparant a déclaré, par les présentes, constituer pour son mandataire spécial :

Monsieur **BAREEL Stanislas William Marie-Louise Frédérique** né à Etterbeek, le trois octobre mil neuf cent soixante-



huit, numéro national 68.10.03-149.95, divorcé, domicilié à 1310 La Hulpe, Avenue Ferme-Francard 3.

A l'effet de pour lui en son nom :

1.- Acquérir sous telles formes et de telles personnes, le bien suivant :

VILLE DE NAMUR - PREMIÈRE DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Le Régence », sis rue Courtenay n° 15, cadastré suivant titre et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 461 W 2 pour une contenance de 2 ares 10 centiares, joignant ladite rue et divers propriétaires.

Le studio numéro huit (8) situé au quatrième étage, à l'arrière qui comprend :

a) en propriété privative et exclusive : un sas, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec W.C., une terrasse remplacée par une chambre à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- nonante-trois millièmes (93/1.000èmes) dans les parties communes qualifiées « immeuble » dont le terrain ;

- quatre-vingt millièmes (80/1.000èmes) dans les parties communes qualifiées « immeuble et garage compris » dont le terrain.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Obliger le constituant au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions, ainsi que termes et délais, y obliger le comparant.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains des vendeurs ou des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique du prix avec mainlevée de l'inscription d'office, s'il y a lieu, provoquer tous ordres.

Faire toutes consignations, faire offres réelles et en cas de difficultés, poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble, ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur ; agir en résolution et en dommages-intérêts.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre. Au cas où l'une ou plusieurs des

opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le Notaire soussigné, au vu des pièces requises par la loi, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance dues de la comparantes, prémentionnés

DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite de l'acte au comparant, celui-ci l'a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

Enregistré 3 rôle aucun renvois
au Bureau d'enregistrement Bruxelles I-AA,
le 22/05/2015
volume 000, folio 000, case 8169
Reçu 50,00 euro
Conseiller A.I.
Le receveur

POUR EXPEDITION CONFORME



POUR EXPEDITION CONFORME

