

I. ONT COMPARU :

Ci-après dénommés invariablement : "LE VENDEUR".

Lequel a, par le présent acte, déclaré **vendre** sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et, pour quitte et libre de charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

Ci-après dénommée invariablement : "L'ACQUEREUR".

Ici présent et qui accepte, le bien suivant :

II. COMMUNE DE MANAGE – TROISIEME DIVISION – SECTION DE FAYT-LEZ-MANAGE – R.C. : 421,00€

Une maison d'habitation, avec toutes dépendances et terrain \_\_\_\_\_ l, cadastrée selon titre section B numéro 468 E 2 pour une superficie de deux ares cinquante (2a 50ca) et selon extrait récent de matrice cadastrale section B, numéro 468E2 P0000, pour une superficie de deux ares quarante-cinq centiares (2a 45ca).

Ci-après dénommée : "LE BIEN".

ORIGINE DE PROPRIETE

### **III. CONDITIONS**

#### **1. Prix**

#### **Dispense d'inscription d'office**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription du présent acte

#### **2. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se poursuit, s'étend et se compose, dans l'état où il se la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, et sans garantie pour vices de construction, pour l'état des bâtiments, la nature du sol ou du sous – sol, le vendeur se dégageant à cet égard de toutes garanties et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du code civil relatif aux vices cachés, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante, citerne enterrée hors d'usage ou autre, champignons ou parasites persistants.

Le vendeur déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude au profit ou à charge du bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

En outre, les contenances énoncées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, excédantelle un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours possible contre le vendeur.

#### **3. Propriété – Jouissance - Impôts**

L'acquéreur aura la propriété, la jouissance et la libre disposition du bien vendu à compter de ce jour et en supportera dès lors les contributions et taxes y relatives.

Le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation.

A titre forfaitaire, l'acquéreur verse à l'instant au vendeur, qui en donne quittance, une somme de représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours.

#### 4. Propriété de tiers

Les compteurs et canalisations diverses, dont des tiers justifieraient la propriété, ne font pas partie de la présente vente. A cet égard, et relativement au raccordement d'eau, l'article R270bis-5 du Code de l'eau stipule expressément ce qui suit :

*"En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les 8 jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. "*

#### 5. Assurance

Le vendeur déclare que les biens sont assurés contre l'incendie et autres risques apparentés et il s'engage à maintenir la même couverture jusqu'au 3ème jour suivant la signature de l'acte notarié ou du jugement en tenant lieu, si l'acquéreur n'a déjà souscrit sa propre police .

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'acte notarié ou du jugement en tenant lieu, de l'assurance des biens contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à cet égard.

#### 6. Droits et actions

Font partie de la vente, les droits et actions qui appartiennent à la partie venderesse à raison des dommages qui auraient pu être occasionnés par les travaux houillers et/ou miniers ou toute autre industrie voisine au bien prédésigné, antérieurement à ce jour. Ces droits sont sans influence pour le fisc. A ce sujet, la partie venderesse déclare expressément n'avoir renoncé à aucun droit tant par acte authentique que par acte sous seing privé au bien prédésigné, antérieurement à ce jour.

#### 7. Garantie décennale

L'acquéreur sera, le cas échéant, purement et simplement subrogé, à partir de ce jour, dans tous les droits que le vendeur pourrait invoquer dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige au sujet de cette garantie décennale.

#### 8. Citerne à mazout

Le vendeur déclare que le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation wallonne au vu de ce que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout de trois mille litres ou plus.

#### 9. Urbanisme

1) Le vendeur déclare que le bien :

- se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière- Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;
- est repris en zone d'habitat urbain à forte densité au schéma de structure ;
- est situé dans le périmètre de rénovation urbaine de La Hestre- Fayt sud approuvé par le Gouvernement en date du 14/10/10 ;
- est situé dans une zone d'initiative privilégiée ;
- a fait l'objet d'une demande de division article D.IV.102 : 2012/04
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'insalubrité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre ;

- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux,...) n'a pas entamé de procédure ;
- peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage) ;
- n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation ;
- à notre connaissance, il existe une conduite de gaz à moyenne pression d'emprises en sous-sol ;
- est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du Service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Tel que ces informations résultent de la lettre datée du 14 mai 2018 de la Commune de Manage. Pour le surplus, les parties dispensent les notaires de faire plus ample mention de ces informations urbanistiques pour en avoir reçu copie antérieurement au présent acte.

- 2) Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis ainsi que, le cas échéant, aux articles R.IV.4-1 à R.IV.4-11 du même code.

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente cession n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété.

- 3) S'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

#### Annexes

Le vendeur déclare avoir obtenu la confirmation écrite de la part du Service Urbanisme de Manage de ce que que les annexes ne constituent pas une infraction. Le vendeur a fourni à l'acquéreur la preuve de l'existence de l'annexe construite avant le 1<sup>er</sup> mars 1998.

S'agissant de la situation future il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

- 4) En outre, le vendeur déclare que, à ce jour :

- il n'a connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne lui en a été signifié aucun ;
- aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne lui a été notifié.

- 5) Les parties sont également informées que :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## **10. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement – Etat des sols**

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'établissement de classe 3 ni d'un permis d'environnement.

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, etc.) est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc.) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation ;
2. 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 ;
3. pour autant, en l'état du droit :
  - en vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis, 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, etc.) 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.

Dans ce contexte, le vendeur déclare :

- a) ne pas avoir exercés 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 ;
- b) 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 Sols en vigueur en Région Wallonne ;
- c) 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

En outre, le vendeur déclare que, 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, etc..), 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 à la présente convention qui soit incompatible avec la destination future du bien.

## **11. Information relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter**

Il résulte des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis que doivent être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par ces articles, les «données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués» ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Ces articles ne peuvent toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, à ce jour, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle.

Toutefois, malgré l'absence d'informations à ce sujet, les parties requièrent les notaires de recevoir le présent acte.

#### **12. Installation électrique**

Vendeur et acquéreur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter le contrôle prévu réglementairement. En effet, l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acquéreur est tenu d'informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. L'acquéreur est également informé que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

#### **13. Performance énergétique**

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants.

Cet arrêté stipule que dès le 31 décembre 2010, toutes les ventes de maisons unifamiliales sont visées par l'obligation de disposer d'un certificat P.E.B.

Le prescrit de cet arrêté impose la remise dudit certificat dès la formation du contrat, c'est-à-dire dès la signature du compromis de vente.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du certificat P.E.B. numéro 20171217007816, établi le 17 décembre 2017 par \_\_\_\_\_, à Buvrinnes, lors de la signature dudit compromis de vente.

L'original lui est remis ce jour par le vendeur.

#### **14. Frais**

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge de l'acquéreur.

### **IV. MENTIONS LEGALES**

Le vendeur et l'acquéreur reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture :

1) de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement ainsi libellé 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. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties." ;

2) des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe à la Valeur Ajoutée.(T.V.A.).

Sur notre interpellation, le vendeur nous a déclaré ne pas posséder la qualité d'assujetti pour l'application dudit Code.

### **V. DECLARATIONS DIVERSES**

#### **A. Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré n'avoir effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou

mobiles.

### **B. Permis de location –DéTECTEURS incendie**

L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé des dispositions prises par décret du Conseil régional Wallon instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location pour le bien.

Le vendeur déclare que le bien est/n'est pas équipé de détecteurs incendie.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle.

### **C. Règlement collectif de dettes**

Les parties déclarent qu'aucune procédure en règlement collectif de dettes n'a été déposée et n'est en voie de l'être.

### **D. Divers**

Le vendeur déclare que :

- le bien n'est grevé ni d'un droit de préemption, ni d'une option d'achat, ni d'un droit de réméré ;
- le bien n'est concerné ni par un litige, ni par procès ni une opposition avec des tiers ou des administrations publiques. Si tel était le cas, le vendeur s'engage expressément à en supporter les charges, coûts et conséquences.

En outre, le vendeur déclare :

- n'avoir aucunement bénéficié d'aides octroyées en vertu du Code Wallon du Logement (prime, subvention, prêt tremplin, assurance contre la perte de revenus, etc.) ;
- n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant ou susceptible de concerner le bien ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et, d'une manière générale, ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens.

## **VI. DECLARATIONS PRO FISCO**

1. En vue de bénéficier de la réduction prévue par l'article 53, 2°, du code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que :

- a) lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis au présent acte, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2° ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;
- b) lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent 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, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4 ;
- c) lui et son conjoint ou cohabitant légal obtiendront leur inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins ;

Par ailleurs, il déclare que l'immeuble n'est pas situé en zone de pression immobilière.

Il déclare en outre que le compromis de vente a été signé en date du 4 mai 2018.

2. L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il déclare à cet effet :
- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
  - qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
  - qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.
- L'acquéreur déclare expressément que le notaire soussignés l'a informé des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

3. Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

4. Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles.

5. Le vendeur déclare que son domicile fiscal est établi dans le Royaume, à l'adresse ci-dessus indiquée, et qu'il est soumis à l'impôt sur les revenus en sa dite qualité de résident du Royaume.

6. Le vendeur déclare qu'aucune modification ou révision du revenu cadastral dudit bien n'est actuellement en cours et que n'ont pas été effectuées sur le bien des constructions ou transformations de nature à entraîner une modification de son revenu cadastral.

## **VII. INTERETS CONTRADICTOIRES ET ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés et les a avisées qu'il était loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution du présent acte et de toutes ses suites, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.

### **CERTIFICAT D'IDENTITE.**



Les Notaire soussigné certifie exacts tels qu'ils sont ciavant énoncés, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

**DONT ACTE.**

Fait et passé en l'Etude, à Genappe.

Les parties ont déclaré avoir pris connaissance du projet d'acte dans un délai suffisant et, de leur accord, nous avons procédé à un commentaire et à une lecture partielle de l'acte, conformément à la loi.

Les comparants signent avec le notaire.

Droits d'écriture de                      payés sur déclaration par le notaire                      , à  
Genappe.