

## VENTE

Devant nous, Charles **DEBRAY**, Notaire à Châtelineau et Sébastien **DUPUIS**,  
Notaire associé à Strépy-bracquegnies,  
**ONT COMPARU:**

La partie venderesse nous a déclaré avoir vendu à la partie acquéreuse, qui déclare avoir accepté, le bien ci-après décrit, sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaire ainsi que de toutes inscriptions généralement quelconques.

**Désignation du bien****Ville de Châtelet - 3ème division - Châtelineau.-**

M.C.: 11.425 -R.C.: 371 €

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin: \_\_\_\_\_, cadastrée section B numéro 76 A 3 pour une contenance de trois ares cinquante centiares, tenant à la rue et à divers propriétaires.

**Origine de propriété**

### **Conditions générales**

En cas de discordance entre les clauses, charges et conditions de toute convention éventuellement intervenue entre les parties pour le même objet et celles formulées dans le présent acte, les comparants déclarent que ces dernières doivent prévaloir.

#### **1/ Propriété – Occupation - Jouissance**

La partie acquéreuse aura la propriété et la jouissance du dit bien à compter de ce jour et ce, par l'occupation effective.

#### **2/ Frais - Droits - Honoraires**

La partie acquéreuse supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

#### **3/ Impôts**

A partir de ce jour, la partie acquéreuse supportera tous les impôts, taxes, contributions mis ou à mettre sur le bien vendu aux présentes, en ce compris les éventuelles taxes de constructions de voiries, trottoirs ou autres équipement exécutés par les pouvoirs publics dont le coût est récupérable à charge des riverains.

La partie acquéreuse paie présentement, à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année en cours une somme forfaitaire de 310,77 euros par chèque ci-après, dont quittance sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes

autres délivrées pour le même objet.

#### 4/ Assurances

La partie venderesse déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré, sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant au moins jusqu'au lendemain de la date des présentes.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur les dispositions de l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux relatif à la résiliation des contrats d'assurances en cas de cession d'immeuble.

La partie acquéreuse fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet à compter de ce jour.

#### 5/ Contenances – Indications cadastrales

Les contenances ci-dessus énoncées ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement.

Toutes différences entre les contenances indiquées et les contenances réelles qui pourraient être révélées par tout mesurage ultérieur, fussent elles même supérieures à un vingtième feront profit ou perte à la partie acquéreuse, sans bonification ni indemnité.

#### 6/ Eau – Gaz – Electricité

Ne sont pas compris dans la présente vente, les conduites, canalisations ou appareils généralement quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de la télédistribution et de l'électricité qui se trouveraient dans le bien vendu ou sur celui-ci et dont la propriété serait justifiée dans le chef d'administrations publiques, de sociétés concessionnaires ou de tiers.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le Règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les parties sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

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

#### 7/ Etat du bien – Servitudes

Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait au moment du compromis, bien connu de la partie acquéreuse qui déclare l'avoir visité et examiné, sans que cette dernière puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vice de construction, apparent ou non apparent, vétusté ou autre cause, soit pour vice du sol ou du sous-sol, mitoyenneté ou non mitoyenneté avec des propriétés voisines des murs, clôtures, haies, fossés séparatifs et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont le bien pourrait être avantagé ou grevé sauf à la partie acquéreuse à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, et avec les droits et actions qui appartiennent à la partie venderesse à raison des dommages qui pourraient y être causés par des travaux houillers.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché et qu'elle n'a pas renoncé ou connaissance que les précédents propriétaires aient renoncé à l'indemnisation pour dégâts houillers.

En ce qui concerne les servitudes éventuelles, la partie venderesse déclare qu'elle

n'en a pas conférées, qu'à sa connaissance il n'en existe pas et que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après.

### **Conditions spéciales**

Dans l'acte reçu par le notaire Henri de Thier à Châtelaineau du 21 décembre 2001, il est repris :

#### **« Conditions spéciales**

- *Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières font partie de la vente.*

- *Dans l'acte reçu par le notaire Henri de Thier, soussigné, en date du huit juillet mil neuf cent nonante neuf, il est repris :*

*Dans l'acte reçu par les notaires Adolphe Rouvez et Henri de Thier le dix septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, il est mentionné ce qui suit:*

#### **RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES**

*L'acte prévanté du onze avril mil neuf cent vingt-deux stipule ce qui suit:*

*...II. Les murs et limites séparant le bien vendu de ceux restant au vendeur sont mitoyens et les armoires, cheminées et autres enfoncements quelconques pouvant exister dans ces murs pourront subsister comme par le passé.*

*Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs du "chef de la présente conditions particulière, sans recours contre eux".*

Pour autant qu'elles soient encore d'application, la partie acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations découlant des dites conditions spéciales, libre à elle à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, sans recours contre la partie venderesse de quelque chef que ce soit.

### **Urbanisme**

La partie venderesse déclare, ainsi qu'il résulte notamment des informations notariales délivrées par la Ville de Châtelet 12 novembre 2014 que :

a) le bien objet des présentes est repris :

- dans l'aire de bâtisses semi-agglomérées (4) au RCU

- en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi

- en zone d'habitat de densité moyenne à faible au schéma de structure

- est raccordable à l'égout

- à front d'une voirie totalement équipée

- un permis d'urbanisme références 4585 délivré le 16/05/1990 à Monsieur Companie et qui a pour objet la modification de la toiture arrière du volume principal et la modification d'une haie

- une permis d'urbanisme références 4607 délivré le 06/06/1990 à Monsieur Companie, qui a pour objet la démolition et la reconstruction d'une remise

Remarque complémentaire : à notre connaissance, il n'y a actuellement pas d'infraction

b) le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme, ni d'un permis de lotir délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme daté de moins de deux ans laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre, paragraphe premier et, le cas échéant, à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien ;

c) le bien vendu n'est pas classé ni inscrit sur une liste de sauvegarde, ne fait pas l'objet de mesures d'expropriation ni d'insalubrité, n'est pas frappé d'alignement, n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique ou de *non-aedificandi* ni d'emprise en sous-sol ;

d) avoir reçu toutes les autorisations nécessaires pour réaliser les constructions ou transformations qui auraient été effectuées par eux sur le bien vendu ;

e) ne pas avoir reçu de notification de droit de préemption telle que prévue à l'article 175 dudit Code.

Le Notaire soussigné remet à la partie acquéreuse une copie du texte de l'article 84 dudit Code et rappelle :

- qu'aucun des acte et travaux visés au dit article 84 ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

### **Code wallon du logement**

Pour autant que de besoin, la partie acquéreuse déclare et reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du Logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

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

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>) ;
- les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;
- ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principal 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.

\* sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie à dater du premier juillet deux mille six.

La partie venderesse déclare que le bien est équipé de tels détecteurs sans aucune garantie de conformité.

### **Citernes à mazout**

La partie venderesse déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois ne s'appliquent pas.

La partie venderesse déclare également ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

#### **Assainissement du sol en région wallonne**

En application du Décret wallon du cinq décembre deux mille huit relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, la partie venderesse déclare:

1/ ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution;

2/ ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne;

3/ qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectué 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 éventuelle.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse 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.

#### **Installations électriques**

##### **Anciennes installations déclarées:**

La partie venderesse déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 4 décembre 2014 dressé par CERTIENERGIE il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

La partie acquéreuse est tenue de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle.

La partie acquéreuse conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général sur les Installations électriques, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

La partie acquéreuse reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains de la partie venderesse.

#### **Certificat de performance énergétique en Région wallonne**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Maxime Belien à Lobbes daté du

5 décembre 2014 mentionnant le code unique 20141205023433

Le vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

#### **Décret « SEVESO »**

Le Notaire instrumentant rappelle que suivant l'article 136 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, l'existence d'un périmètre de surimpression, ou éventuellement la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveaux permis d'urbanisme ou de lotir, mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient le cas échéant été précédemment délivrés. De la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret précité s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un de ces périmètres adoptés en application de l'article 136 bis dudit Code et plus généralement repris dans un des périmètres visés à l'article 136 dudit Code.

#### **Inondation – Zone à risques**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'arrêté royal du vingt-cinq février deux mille six déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles et sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance-terrestre.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

La partie acquéreuse déclare se contenter de cette déclaration et reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'elle a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet de la Région Wallonne suivant : <http://geoportail.wallonie.be>.

#### **Servitude légale FLUXYS**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à Fluxys SA, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, et ce, dès la phase de conception.

La partie venderesse déclare que le bien prédécrit n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation.

La partie acquéreuse déclare se contenter de cette déclaration et reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'elle a de vérifier cette information, sous sa propre responsabilité, en consultant le site internet suivant : <http://klim-cicc.be>.

#### **Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées du contenu de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un et des modifications ultérieures ainsi que de son champ

d'application.

Après avoir été interrogé par le Notaire quant à l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse a déclaré qu'elle n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

### **Déclaration pour le fisc**

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare:

- Que 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, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis dudit code ;
- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger ;
- Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans ou moins.
- Que l'acquisition ne donne pas lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit code et que l'immeuble acquis est situé au premier juillet de l'année précédant celle de la convention de vente de l'immeuble acquis, en dehors des zones à très forte ou à forte pression immobilière, visées respectivement à l'article 1er, 13°, et à l'article 1er, 12°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie - tarif réduit de six pour cent (6%) jusque cent cinquante mille euros (150.000 €)
- Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est datée du 20 octobre 2014.

### **Informations fiscales**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions relatives à :

- la restitution des droits d'enregistrement pour revente dans les deux ans ;
- la taxation des plus-values lors de la revente dans les cinq ans d'un immeuble bâti ou non bâti et dans les huit ans d'un terrain à bâtir ;
- à la possibilité d'obtenir la réduction du précompte immobilier, notamment pour habitation modeste ou pour enfants à charge à partir du second enfant.



### **Taxe sur la valeur ajoutée**

Après que le Notaire ait donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, la partie venderesse a déclaré ne pas être assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

### **Déclarations diverses des parties**

La partie acquéreuse déclare :

- en application de l'article 184 bis du Code des Droits d'Enregistrement, que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ;

- avoir pris elle-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

La partie venderesse déclare :

- ne pas être redevable de somme en vertu d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ;

- ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale octroyée en vertu du Chapitre II, titre II, du Code wallon du Logement relativement au bien présentement vendu (*primes à la réhabilitation, l'achat, la construction, la restructuration, pour les logements conventionnés*) et ce dans les cinq années précédant la date de l'acte.

### **Election de domicile**

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

### **Identification des parties**

Le Notaire certifie l'état civil des comparants, au vu des pièces officielles requises par la loi, et déclare que leur identité lui est bien connue.

Le numéro national des parties est ci-dessus mentionné avec leur accord exprès.

### **Dettes**

Les parties certifient ne pas avoir requis le règlement collectif des dettes et ne pas avoir l'intention d'y recourir.

### **Existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés**

Les comparants reconnaissent que le Notaire 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.

### **Droit d'écriture**

Droit de 50,00 euros payé sur déclaration du Notaire soussigné.

### **DONT ACTE,**

Fait et passé à Châtelineau, en l'Etude,

Conformément au projet dont les parties ont pris connaissance depuis plus de cinq jours ouvrables, délai qu'elles ont jugé suffisant,

Et après en avoir donné lecture partielle et l'avoir commenté, les parties ont signé avec nous, Notaires

(SUIVENT LES SIGNATURES)

Pour expédition conforme

**Mention d'enregistrement**

