

ONT COMPARU :

Les personnes reprises ci-dessous, invariablement et quel que soit leur nombre sous la désignation "VENDEUR" et "ACQUEREUR".

VENTE

2. Bien vendu

COMMUNE D' ANDERLUES- deuxième division

Une parcelle de terrain, sise cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section E numéro 652CP0000, pour une contenance selon mesurage de trois ares soixante-sept centiares (3a 67ca).

Tel que ce bien se trouve en outre figuré et délimité sous liseré jaune, **lot 28** en un plan dressé par géomètre-expert à Erbisoeul, le 20 janvier 2021.

Ce plan est inscrit dans la base de données des plans de délimitation sous la référence 56302-10437

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

* les immeubles par incorporation ;

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il dispense d'en faire une description plus précise et complète.

ORIGINE DE PROPRIETE

3. Prix du bien et paiement

4. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les frais et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un financement pour l'achat du bien, il paie aussi les frais de ce financement.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente (le cas échéant) ;
 - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, *etc.*
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; *etc.*

5. Déclarations des comparants

Chacun des comparants déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration ni de la disposition de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

6. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni hypothèque.
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- privilèges ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

Le notaire instrumentant veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

7. Propriété

L'acquéreur devient propriétaire du bien vendu le jour de la signature des présentes.

8. Occupation - Jouissance

Le bien vendu est libre d'occupation.

9. Contributions - taxes

Les impositions et contributions publiques et autres taxes généralement quelconques afférentes au bien objet de la présente vente seront supportés par l'acquéreur à partir du jour de son entrée en jouissance.

Le précompte immobilier

L'acquéreur verse ce jour au vendeur qui le reconnaît, la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

10. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état** à la date de la convention de vente. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

Vices

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le

Deuxième feuillet
A3

Handwritten initials and marks, including a large 'B' at the bottom.



vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.
(voir articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil).

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur à son égard, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés). (une entreprise au sens de l'article L. 8, 39° du Code de droit économique).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

11. Servitudes - mitoyennetés - conditions spéciales

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 19 mars 2021 par le notaire Serge BABUSIAUX, à Binche, contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

" (2) Son titre de propriété, à savoir l'acte de Maître Jean HAYOT, notaire à Anderlues, du 30 août 2012, contient les conditions suivantes :

" CONDITIONS SPECIALES

1. *La société acquéreuse reconnaît avoir été parfaitement informée et savoir pour sa part et à ce jour, que la société venderesse n'a fait réaliser aucune étude de caractérisation de la pollution concernant le bien présentement vendu et que par suite la société acquéreuse aux présentes marque expressément par les présentes, son accord de prendre à sa charge exclusive, sans recours contre la société venderesse, les éventuels frais de dépollution dudit bien, reconnaissant par ailleurs que le prix de vente ci-dessous mentionné tient compte de cet élément.*

2. *La société venderesse ne donne aucune garantie sur la qualité du sol et les parties aux présentes conviennent expressément, nonobstant toute disposition contraire, que l'éventuelle obligation - qui résulterait des arrêtés d'exécution du nouveau " Décret Sol ", en Région Wallonne, d'assainir le bien vendu mise à charge de la société venderesse est transférée au terme de la présente vente à la société acquéreuse aux présentes."*

Toutefois, La société MATEXI HAINAUT déclare qu'elle a entrepris les travaux de dépollution comme indiqué dans le plan de réhabilitation établi par la société "ECOREM NV " à 2630 Artselaar.

Il résulte d'un courrier du SPF Wallonie, Département du sol et des déchets, Direction de l'Assainissement des sols, du 5 février 2014 :

" En date du 10 juillet 2013, vous transmettiez à mes services un rapport d'état des lieux final concernant les travaux de réhabilitation menés sur le site visé sous objet.

Après examen de ce rapport et consultation du Département de la Police et des Contrôles, il ressort que :

*- les travaux de réhabilitation ont été menés sous la supervision du bureau ECOREM ;
- 80,02 tonnes de terres contaminées ont été excavées et évacuées vers le centre de traitement BIOTERRA à Bornem ;*

- Aucune pollution résiduelle n'a été maintenue sur le site.

Je vous informe dès lors que ce dossier est clôturé pour mes services "

Le même acte stipule en outre :

" Servitude minière

Les acquéreurs aux présentes abandonnent dès maintenant et pour l'avenir toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre la société venderesse ou celle qui pourrait lui succéder à raison des dommages quelles qu'en soient la nature et l'importance, que les biens ci-avant vendus tels qu'ils se composent et pourront se composer ultérieurement, ont pu ou pourraient éprouver par l'effet des travaux miniers passés, présents et futurs de la société précitée et de toutes autres qui l'auraient précédée ainsi que celles qui pourraient lui succéder ou se substituer à elle dans l'avenir de quelque manière que ce soit, sans aucune exception ni réserve.

En même temps, les acquéreurs s'engagent à ce que les biens acquis ne soient aliénés qu'en imposant aux acquéreurs subséquents la même obligation envers la société venderesse susmentionnée.

Et en outre et pour atteindre plus efficacement le but des stipulations qui précèdent, il est convenu que les biens dont s'agit sont soumis envers les mines de la société susdite, de souffrir tous

dommages indistinctement qui pourraient leur être causés par suite des travaux présents et futurs dans le périmètre des dites " mines " .

Lesdits acquéreurs s'engagent tant pour eux que pour leurs héritiers et ayants cause indivisément entre eux, à respecter la servitude minière ci-dessus et à n'aliéner lesdits biens qu'en imposant à tous acquéreurs pareilles obligations envers ladite société ou celle lui ayant succédé à peine d'avoir à garantir ladite société de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle au profit d'acquéreurs ou détenteurs subséquents du chef pré-indiqué. "

(3) MATEXI se réserve un droit de regard sur le projet des acquéreurs pour conserver une cohérence architecturale :

Il est donc convenu entre parties aux présentes, à titre de condition essentielle de la vente, que l'acquéreur demandera le permis d'urbanisme sans l'intervention de la partie venderesse ni recours contre elle, à l'exception de l'approbation qu'elle devra obtenir de la société MATEXI sur la demande de permis d'urbanisme qu'elle entendra introduire. En effet, dans un souci d'esthétique et du bon aménagement du lotissement, tant que la société MATEXI sera propriétaire d'un lot du lotissement, chaque demande de permis d'urbanisme sollicitée par les futurs acquéreurs des lots devra faire l'objet d'une approbation de la société MATEXI avant leur introduction. Le refus de la société MATEXI devra être dûment motivé.

(4) MATEXI a traité de la renouée du Japon :

A cet égard, MATEXI déclare ce qui suit :

« Nous attirons votre attention sur la présence de renouées du Japon, une plante invasive naturalisée en Europe et en Belgique. Cette plante, qui ne présente pas un danger pour l'homme à proprement parler, est considérée comme envahissante. Elle se propage principalement de manière végétative à l'aide de ses rhizomes.

Conformément aux recommandations du SPW Environnement, nous avons procédé à son élimination par l'enfouissement in situ des terres qui contiennent des rhizomes. Les terres contenant les rhizomes sont excavées pour ensuite être encapsulées dans un géotextile et enfouies à plus grande profondeur. La capsule est ensuite recouverte par deux mètres de terres saines. La zone d'enfouissement est localisée dans la zone de jardin. La localisation exacte sera déterminée avec précision sur un plan de géomètre qui vous sera remis ultérieurement. Dans cette zone, il est strictement interdit de procéder à toute installation qui mettrait en péril la capsule. Il en découle donc l'interdiction de creuser à plus de 1 m de profondeur en vue d'y installer une piscine, cave ou autre.

Malgré les précautions que nous avons prises en cours de chantier, nous ne pouvons garantir l'absence de repousses. Si vous observez des repousses de renouées du Japon, nous vous recommandons d'arracher la plante et ses racines et de l'évacuer dans la poubelle des déchets ménagers, le compostage est interdit. Petite précision dans ce cas, nous avons traité la renouée mais n'avons rien encapsulé sur ces terrains. »

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance de ce qui précède et déclare en faire son affaire personnelle. »

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ce qui précède.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

L'acte de division dont mention ci-dessous, contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., que l'acquéreur doit respecter.

12. Superficie du bien

La superficie (contenance) reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur. Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5 (cinq) %, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

13. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

CONDITIONS ADMINISTRATIVES DE LA VENTE

Troisième et
dernier feuillet A3

Op 9

B



Les comparants déclarent bien savoir et accepter que l'intervention de l'étude notariale se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

14. Informations sur la situation urbanistique

Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant l'émission de son offre et de la convention de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, <https://finances.belgium.be/fr/E-services/cadqis>, <http://geoportail.wallonie.be>, etc.)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péréemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Demande de renseignements urbanistiques

Le Notaire soussigné a interrogé l'administration Communale d'Anderlues en date du 17 mars 2022.

A ce jour, l'administration sollicitée s'est abstenue de répondre et le délai utile est épuisé.

En conséquence, il est pris acte de ce que les informations n'ont pas été données, tandis que dans le même temps, les comparants requièrent expressément le Notaire de passer l'acte, en dépit du défaut de réponse de l'administration.

Cependant, le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune d'Anderlues, le 21 janvier 2021, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

Le bien en cause :

~~1° se trouve en zone (+ carte d'affectation des sols/périmètre/tracé/mesures d'aménagements/prescriptions supplémentaires) au plan de secteur de adopté par du...;~~

~~+ prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code);~~

~~2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;~~

~~3° est situé en zone d'aménagement communal concerté au regard du projet de plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;~~

~~4° n'est pas repris dans un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation~~

~~5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;~~

~~6-~~

~~a) n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code~~

~~c) n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;~~

~~d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;~~

~~e) n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;~~

~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

~~7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;~~

~~8° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve~~

forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

~~9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent~~

De plus,

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 31/08/2010 concernant la construction d'un ensemble de logements groupés - Création d'une voirie - PU/1011 (Art.D.IV.97);
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 17/05/2016 concernant la construction d'un ensemble de 22 habitations unifamiliales - PU/1610 (Art.D.IV.97) ;
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21/02/2017 concernant la construction groupée de 19 habitations unifamiliales - PU/1679 (Art.D.IV.97) ;
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré en date du 05/06/2012 - Référence :PURB/2011/0001 (Art.D.IV.97) ;

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré en date du 08/02/2018 - Référence : PURB/2018/0012 (Révision d'un permis d'urbanisation) (Art.D.IV.97) ;

Ces renseignements urbanistiques ont été rédigés selon les informations récoltées sur le portail cartographique de la Région Wallonne ainsi que sur l'ensemble des cartes mises à disposition par cette dernière. La Commune d'Anderlues ne peut être tenue responsable d'une erreur éventuelle dans ces références cartographiques.

Aucune infraction urbanistique n'est recensée pour le bien concerné. Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait qu'aucune autre vérification n'est réalisée pour contrôler la conformité du bien.

Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun travaux et actes visés à l'Art.D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme et qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Pour que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code du Développement Territorial (CoDT) concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact directement avec les sociétés gestionnaires pour les dites matières et à consulter le site suivant : www.klim-cicc.be.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'aménagement communal au plan de secteur de La Louvière-Soignies ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.), sous réserve de ce qui est stipulé par ailleurs,
- est visé par un permis d'urbanisme délivré au vendeur pour la construction d'une habitation.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

a) Le vendeur déclare que le bien vendu fait actuellement l'objet d'une procédure PEB selon le permis prévauté, et qu'une déclaration PEB primitive a été établie par le responsable PEB.

b) L'acquéreur reconnaît que cette déclaration PEB primitive lui a été communiquée dès avant la signature de la convention de vente.

Les parties déclarent que la qualité de déclarant est transférée à l'acquéreur.

Les parties déclarent convenir que l'acquéreur poursuivra la mission de dépôt, et se chargera d'obtenir le PEB final.

Étant donné que les travaux n'ont pas encore commencé, le vendeur ne remet pas ce jour à l'acquéreur un descriptif de toutes les mesures qui ont été mises en œuvre ou qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences de la performance énergétique du bâtiment et s'en réfère à la déclaration initiale prévauté.

L'acquéreur déclare ainsi faire son affaire personnelle des obligations relatives au décret sur la performance énergétique du bâtiment pour atteindre les objectifs prédéfinis.

Le bien objet des présentes étant toujours concerné par le site à réaménager, la présente vente est autorisée par le S.P.W. en date du 8 juin 2022.

Le bien vendu est inclus en partie dans le site charbonnier Ce215 dit « N°5 Sud » faisant l'objet de l'arrêté ministériel du 19 janvier 1981 constatant que le site est désaffecté et qu'il doit être rénové. L'acquéreur s'engage à reprendre toutes les obligations qui sont charges du cédant du fait de l'arrêté précité.

Le site étant assaini et réaménagé, l'abrogation du SAR peut être demandée.

Quant aux autres informations prescrites par l'article D.IV.97 du CoDT, le vendeur déclare ne pas être en mesure de les fournir outre les informations données par ailleurs dans le présent acte.

L'acquéreur déclare se contenter de ce qui précède et reconnaît avoir eu la possibilité de se renseigner par lui-même comme précisé ci-dessus.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage de terrain à bâtir et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Division - Lotissement

Lotissement - urbanisation

Le permis d'urbanisation a fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire soussigné, le 9 mars 2015 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie. Les obligations qui en découlent s'imposent à tout propriétaire.

Ce permis d'urbanisation a fait l'objet d'une demande de modification octroyée le 8 février 2018 sous les références PURB/2017/12-F0411/56001/LCO/2017.2/M/0A2009510.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que suite au permis modificatif préventé, un acte de base modificatif sera dressé incessamment par le notaire BABUSIAUX prénommé. Il donne par conséquent tous pouvoirs à MATEXI WALLONIE pour le représenter à la signature dudit acte modificatif pour autant que le lot vendu soit concerné.

15. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie <http://geoportail.wallonie.be/home.html> comme présentant un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

16. Expropriation - monuments/sites - alignement - emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement (sous réserve de ce qui résulte des informations communales éventuelles dont question ci-dessus);
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
(Plus d'informations sur <https://klm.cicc.be/>)

17. Droit de préemption - droit de préférence - promesse de vente - promesse d'achat

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption, droit de préférence, ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal.

18. Gestion et assainissement du sol

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 17 mars 2022 énonce ce qui suit :

« Situation dans la BDES

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : **Non**

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12 § 4) ? : **Oui**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

SAR : Sites à Réaménager (DGO4) référencée SAR_56001-SAE-0002-02 : « -Siège n°5 sud»

Documents associés

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
ANDERLUES 2 DIV section E parcelle n° 24C	M	-	SAR_56001-SAE- 0002-02_DOC

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) l'extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la [liste des établissements et activités \(http://environnement.wallonie.be/OH/Nomenclature.pdf\)](http://environnement.wallonie.be/OH/Nomenclature.pdf) susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de(s) l'extrait(s) conforme(s).

Le site implanté à Anderlues, rue de la Taillette a fait l'objet d'une réhabilitation, à la demande et aux frais de la société MATEXI, raison pour laquelle le bien objet des présentes est repris en catégorie 1 (2) dans la Banque de Données de l'Etat des Sols.

Aux termes de cette procédure, le SPW Département du Sol et des Déchets a établi une attestation datée du 5 février 2014, laquelle stipule ce qui suit :

« En date du 10 juillet, vous transmettiez à mes services un rapport d'état des lieux final concernant les travaux de réhabilitation menés sur le site visé sous objet.

Après examen de ce rapport et consultation du Département de la Police et des Contrôles, il ressort que :

- Les travaux de réhabilitation ont été menés sous la supervision du bureau ECOREM ;
- 80,02 tonnes de terres contaminées ont été excavées et évacuées vers le centre de traitement BIOTERRA à Bornem ;
- Aucune pollution résiduelle n'a été maintenue sur le site.

Je vous informe dès lors que ce dossier est clôturé pour mes services. »

Le cédant remet au cessionnaire une copie de ladite attestation, restée annexée à l'acte de lotissement reçu par le notaire Serge BABUSIAUX, soussigné, le 9 mars 2015.

Le cessionnaire déclare avoir été informé :

- que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré, ayant pour objet soit des actes ou travaux de « construction » ou un changement de destination, pourrait être constitutif d'un fait générateur et que la demande de permis devrait, le cas échéant, être accompagnée d'une étude d'orientation du sol ;
- qu'il existe des dérogations visées à l'article 29 du Décret Sol ;
- que la dérogation visée à l'article 29, 3° (1^{er} tiret) du Décret Sol serait d'application pour le bien objet des présentes, eu égard à l'attestation de réhabilitation dont question ci-dessus.

Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : résidentiel.

Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à cette destination ;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

Les parties renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

19. CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

20. Permis d'environnement

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

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

21. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : Primes énergie Wallonie (<https://energie.wallonie.be/fr/primes.html?IDC=7015>) ; Prime à la rénovation Wallonie (http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=renovation).

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

22. Observatoire foncier

Les comparants déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole, ni inscrit dans le SiGeC . En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

FISCALITE

23. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Droits d'enregistrement (impôt régional)

Les parties déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement (impôt régional). Ces droits sont intégralement supportés par l'acquéreur.

Lecture est donnée aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, lequel stipule ce qui suit : « *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* ».

ABATTEMENT (article 46bis du Code des droits d'enregistrement (Région wallonne))

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement dont question à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement (Région wallonne) :

Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

La partie venderesse déclare qu'elle a acquis le bien prédécrit depuis moins de DEUX ans, en vertu d'un acte reçu par le notaire Serge BABUSIAUX, à Binche, et portant la mention de l'enregistrement suivante: « enregistré douze rôles, zéro renvois, au Bureau Sécurité Juridique Charleroï 2, le trente et un mars deux mille vingt et un Référence ACP (5) Volume 0 folio 0 case 5246. Reçu trois mille quatre cent cinquante euros et seize eurocents (3.450,16€) Le Receveur ». Que conformément à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement, elle demande la restitution des trois/cinquième des droits d'enregistrement perçus lors de son acquisition, dont question ci-

Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

Droit d'écriture (taxe fédérale)

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

DISPOSITIONS FINALES

24. État civil et identité

L'état civil et l'identité des parties, sont certifiés au vu des pièces officielles communiquées et consultées. Les parties acceptent expressément que leur numéro de registre national des personnes physiques soit mentionné dans le présent acte et dans tout document qui en est l'accessoire ou la suite.

25. Clause finale

En cas de contradiction entre les termes et clauses du présent acte et tout document, ou toute convention authentique ou seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, le cas échéant, les parties conviennent expressément que les termes, clauses et conditions du présent acte prévaudront.

26. Loi contenant organisation du Notariat – copie de l'acte

Chacune des parties reconnaît avoir été informée par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés ont été constatés.

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve la minute.

Les parties pourront télécharger une copie de l'expédition (copie authentique) du présent acte via leur coffre-fort électronique <https://www.izimi.be/fr/> et sur le site <https://www.naban.be>, après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant. Une expédition papier pourra être adressée à l'acquéreur à première demande et sans frais supplémentaires.

27. Projet de l'acte

Chacune des parties reconnaît avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables, et avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

28. Clôture