

Ingrid DE WINTER
Notaire
Société à responsabilité limitée
rue de Mons, 35
6030 MARCHIENNE-AU-PONT
RPM Charleroi n° 0500.877.019

SC - rep 2021/126 - 4 parties - 22 pages

6.309

135.000€



N° 2021/116
Du 02 mars 2021

L'an deux mille vingt-et-un,
Le deux mars.

V E N T E

Par devant Nous, Maître Ingrid DE WINTER, Notaire à la résidence de Charleroi (ex-Marchienne-au-Pont), quatrième canton.

ONT COMPARU :

Vendeur

[Redacted]

Vendeur

[Redacted]

Parties ci-après dénommés : « Le vendeur » ou « Les vendeurs ».

Acq

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Acq

Parties ci-après dénommés : « L'acquéreur » ou « Les acquéreurs ».

Ici présents et déclarant acquérir la totalité en pleine propriété du bien immeuble suivant :

VILLE DE CHARLEROI - 17^e DIVISION - MONCEAU-SUR-

SAMBRE

Vol 11827-1 du
05/07/1996

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin d'un ensemble sis , cadastré selon titre pour une contenance de sept ares quarante-huit centiares (7 a 48 ca), et selon extrait cadastral récent section , pour une même contenance.

Revenu cadastral : 475,00 euros

RAPPEL DE PLAN

Telle que partie de ce bien est délimitée et figurée sous lot un teinte verte en un plan dressé par Monsieur Adolphe BAILLY, géomètre, à Monceau-sur-Sambre, en date du 22 avril 1949, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par Maître Marcel NOIRSENT, Notaire ayant résidé à Monceau-sur-Sambre, le 11 mai 1949.

ORIGINE DE PROPRIETE

Titre

CONDITIONS GENERALES

En cas de discordance entre les clauses 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.

Etat du bien

Le bien ci-dessus décrit est vendu dans l'état et la situation où il se trouvait le 07 novembre 2020, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent y être attachées, et l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour vétusté, vices apparents ou cachés de construction (le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), de même que pour différence de mesure, celle-ci excédât-elle un vingtième.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-après.

Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu à compter de ce jour par l'occupation réelle.

Impôts et taxes

Les contributions, impôts et taxes divers, afférents au bien vendu sont à charge de l'acquéreur à compter de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de

Assurances

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques, et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

Droits du vendeur

Les droits et actions pouvant appartenir au vendeur notamment à raison des dommages qui auraient pu être causés au bien vendu par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente.

Le vendeur déclare n'avoir jamais renoncé à aucun droit réel, ni à aucun recours quant au bien vendu et n'avoir jamais touché d'indemnité de moins value, ni grevé le bien, de la clause d'exonération minière.

Contrats de raccordement

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister.

Les parties reconnaissent avoir été averties de l'obligation conjointe d'informer toute société de distribution d'eau de la mutation de propriété dans les huit jours calendrier de l'entrée en jouissance avec relevé du compteur. A défaut, toute somme à facturer depuis le dernier relevé sera due solidairement et indivisiblement.

Attestation d'assurance - responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction

Le vendeur se déclare parfaitement informé de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2018, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet.

Cette attestation vise à assurer à l'acquéreur le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du gros-œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées, par le Notaire rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/1 de la loi précitée, et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

A ce sujet, le vendeur Nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir invoqué ladite garantie.

URBANISME

Code wallon du Développement Territorial (CoDT(bis))

STATUT ADMINISTRATIF - OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES
--

1) Notions

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT(bis) », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'à sa connaissance l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, à l'**exception** de ce qui est dit ci-dessous.

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- o 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, à l'**exception** de ce qui est dit ci-dessous ;
- o s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, il existe une discordance entre le plan cadastral et la situation existante concernant le bien vendu. Le vendeur déclare formellement que le bien et ses annexes datent d'avant le 1^{er} mars 1998, et sont donc présumés conformes, à l'**exception** de la construction et de la prolongation d'une annexe en gros œuvre ouvert, à l'arrière du bâtiment, pour une contenance d'environ 8 mètres carrés, pour laquelle aucun permis n'a été obtenu.

Le décret du 16 novembre 2017, publié au Moniteur belge du 7 décembre 2017, (article D.VII.1erbis du CODT) stipule que les actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 sont présumés, de manière irréfragable, conformes à l'ensemble des règles applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Le vendeur ne s'engage évidemment pas quant aux futurs travaux avec ou sans permis d'urbanisme envisagés ou entrepris par les acquéreurs.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le vendeur (article D.99 du CoDT, article 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par

rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet décrit ci-dessous.

b) **En matière de cession d'autorisation**

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le cédant s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire au cessionnaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le cédant.

3) **Rétroactes de pourparlers préliminaires**

À ce propos, l'acquéreur déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
- à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...) ;
- parallèlement aux obligations qui pèsent sur le vendeur, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;
- à l'issue des négociations menées avec le vendeur, ils se sont expressément accordés sur les stipulations qui suivent ;

4) **Voie d'accès à l'information**

a) **Généralité**

Le rédacteur de la présente convention rappelle que :

- ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;
- dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre au cessionnaire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
- il est encore loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;
- enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

b) Application

Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu du certificat d'urbanisme n° 1 reçu de la Ville de Charleroi, le 30 novembre 2020.

5) Contrôle subsidiaire du notaire

Le Notaire soussigné rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

INFORMATIONS SPECIALISEES : MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (art. D.IV.99 et 100)
--

A. Information circonstanciée du vendeur

Le vendeur déclare à propos du bien que :

1) Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
 - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
- le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de

radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22 juin 2000 est applicable ;

b) Autorisations en vigueur

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;
 - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, soit le 12 juin 1996, à l'exception toutefois de la construction et de la prolongation d'une annexe en gros œuvre ouvert, à l'arrière du bâtiment, pour une contenance d'environ 8 mètres carrés, pour laquelle aucun permis n'a été obtenu. L'acquéreur se reconnaît dûment informé à propos de l'existence possible d'une infraction urbanistique ou à tout le moins, d'un acte infractionnel qui grève le bien vendu, relativement à la construction prédécrite, et des suites possibles de celle-ci, notamment en fonction de ce qui suit :
- a) l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Codt bis, une **autorisation administrative**, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une autre procédure administrative équivalente (permis unique, permis intégré, ...) ;
 - b) le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques, une fois avérées et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec le concours et sous le contrôle d'un juge judiciaire, selon le contexte, la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive, l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, l'exécution de mesures de restitution ou encore, le règlement d'une amende transactionnelle ;
 - c) l'incrimination de l'acte de maintien de toute situation illicite qui empêche de laisser l'acte infractionnel, une fois connu, se perpétuer et ce, sans préjudice de l'existence d'une possible amnistie ou prescription,
 - d) la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle et ce, même si un PV de constat n'a pas encore été dressé, si l'autorité devait ne pas respecter pas la règle implicite suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un PV de constat n'a pas encore été dressé.

1. L'acquéreur déclare expressément en faire son affaire personnelle et s'engage à introduire sans délai et à ses frais une demande de régularisation en vue de remédier à cette situation. Dûment informé des aléas inhérents à l'obtention d'une telle autorisation administrative (refus, conditions et/ou charges onéreuses, ...), une fois obtenue, il s'interdit formellement tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconque de ce chef à l'encontre du vendeur, le prix de la présente vente ayant été expressément déterminé en considération de cet aléa.

2. Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

- S'agissant de la période antérieure au 12 juin 1996, le cédant déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.
- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...);

c) Documents d'information

- Une copie de la lettre reçue de la Ville de Charleroi, le 30 novembre 2020 a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

2) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- il n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3) Protection du patrimoine - Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue

allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

4) Zones à risque

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.
L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

Il est toutefois rappelé que le bien se situe dans une région où ont été exercées des activités minières.

5) Patrimoine naturel

- il n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

B. Données techniques - Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- Il est repris en zone d'assainissement collectif ;
- il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

INFORMATION GENERALE

a) Obligatoire

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 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.

b) Utile

Le Notaire soussigné rappelle, au vu des circonstances, que sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis du

Code wallon du Logement (décret du 29 octobre 1998) et de l'arrêté d'exécution du 3 juin 2004 relatif au permis de location, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants :

- a) les logements collectifs (à savoir ceux dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants,
 - b) les petits logements individuels (à savoir ceux dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²) loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants ;
- à moins que ces logements soient situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes;
 - 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 ou l'occupation des logements concernés, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE

a) Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 29 octobre 2020, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme le 07 novembre 2020.

b) Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « *Décret sols wallon* » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de

sécurité au sens du Décret sols wallon.

c) Déclaration de destination non contractualisée

Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel (usage III) ».

Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix et les conditions de la cession ont été fixées en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au Bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Information circonstanciée

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

d. Exonération

Sous réserve de sa bonne foi, 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 donné. 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.

**MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL
SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement dénommé permis d'exploiter. Il n'y a dès lors pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière positive et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, certains travaux pour lesquels ce dossier devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs. Le vendeur déclare toutefois qu'il ne dispose plus des documents et factures composant ce dossier.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

L'acte dressé par le Notaire Annie D'HAeyer, ayant résidé à Dampremy, étant un procès-verbal d'adjudication de vente publique, le 22 avril 1996, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère du 12 juin 1996, mentionne notamment et textuellement ce qui suit :

« Conditions spéciales

Un acte antérieur, étant un acte reçu par Maître Marcel NOIRSENT, Notaire à Monceau-sur-Sambre, le onze mai mil neuf cent quarante-neuf, stipule :

1° Les conduits de fumée, armoires ou enfoncements existant dans le mur mitoyen figuré sous lettres D.E. au plan susvanté, pourront subsister.

2° Les portes et fenêtres des constructions faisant partie du lot un et établies à une distance inférieure à la distance réglementaire pourront également subsister.

3° La citerne à eau de pluie existant en partie sur chacun des lots repris au dit plan sous lettre R sera commune entre les deux lots. Chacun des deux propriétaires entretiendra à ses frais les chenaux et tuyaux de descente existant sur son bien, toutefois, les parties communes de ces canalisations seront entretenues à frais communs.

4° Le puits à eau marqué P au plan et traversé par la limite séparative des deux lots, sera commun aux deux lots, chaque propriétaire aura le droit d'y puiser de l'eau soit au moyen d'une pompe placée sur son bien ou par puisage comme cela se pratique actuellement, le puits et ses accessoires éventuels seront entretenus à frais communs.

5° Le passage repris au plan sous lettre A.B.C. existant sur la propriété du deuxième lot sera également à l'usage du lot un, ce passage devra rester libre de tout objet à demeure de toute entrave.

6° Les eaux des caves du lot deux (habitation numéros 157 et 161) s'évacuent à l'égoût public par la cave du lot un (habitation numéro 155) cette situation pourra subsister ; il ne pourra être envoyé vers le lot un que les eaux naturelles et de nettoyage des caves à l'exclusion des eaux ménagères ou autres.

7° Chacun des propriétaires des lots un et deux recueillera ses eaux ménagères.

8° Les deux lieux d'aisance existant sur la propriété du lot

un et repris au plan sous lettres M et N étant la propriété exclusive de ce lot, ne resteront à l'usage du lot deux que pendant un délai de six mois à compter de ce jour.

9° Deux des remises situées sur le deuxième lot actuellement à l'usage du premier lot (habitations numéros 155 et 159) devront être rendues libres dans les deux mois à compter de ce jour sauf conventions spéciales à intervenir entre les parties. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement à ces conditions spéciales pour autant qu'elles soient toujours d'application et qu'elles se rapportent au bien présentement vendu.

L'acquéreur s'engage à respecter ces conditions spéciales et à les imposer à ses successeurs et ayants cause à tout titre.

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas dans le bien vendu de citerne à mazout d'une capacité de trois mille litres ou plus.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 21 janvier 2021 dressé par ACA, 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. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, 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.

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

L'acquéreur est informé qu'une prolongation dudit délai peut être sollicitée auprès de :

SPF Economie

Direction générale de l'Énergie

Haute surveillance des infrastructures et produits énergétiques

Tél. : 0800 120 33 (numéro gratuit)

E-mail : gas.elec@economie.fgov.be

La demande devra être motivée et mentionner :

- l'adresse du logement;
- le motif de non-respect du délai légal;
- la date de la passation de l'acte d'achat);
- la date du rapport de contrôle et la date d'échéance de ce rapport (date de l'acte + 18 mois ou date du rapport de contrôle + 12 mois);
- le délai supplémentaire souhaité (nombre de mois à partir de la date d'échéance du rapport de contrôle).

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le vendeur déclare que le bien, objet des présentes, fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20200529001519, établi par VAGENHENDE Sandro, certificateur PEB agréé, le 29 mai 2020.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivants :

Classe énergétique	F
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	93.102 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m ² par an	497 kWh/m².an

L'acquéreur reconnaît que ce certificat lui a été communiqué dès avant la signature de la convention de vente.

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

ZONE VULNERABLE – DECRET "SEVESO"

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sur base des informations communiquées par l'administration communale, le bien :

- n'est pas situé à proximité ou autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur ou en zone marquée d'une surimpression "Risque Majeur";
- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" et plus généralement, pas repris dans un des périmètres susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

INSTALLATION DE DÉTECTEURS D'INCENDIE

L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 3 juin 2004 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie (Moniteur Belge du 19 août 2004), complété par l'article 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements (Moniteur Belge du 10 novembre 2004), prescrivant que tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins :

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1^{er}, 19° du Code wallon du Logement est supérieure à 80 m².

Cette obligation est entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2006 pour les logements déjà construits et au 1^{er} juillet 2003 pour les logements à construire.

Le vendeur déclare expressément que le bien n'est pas équipé de tels détecteurs.

L'acquéreur déclare avoir été informé antérieurement au présent acte par le notaire soussigné de l'opportunité de vérifier l'existence éventuelle d'un règlement communal relatif à la prévention incendie s'appliquant au bien vendu.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle à ses frais et à l'entière décharge du vendeur, s'interdisant tout recours contre lui de ce chef.

PANNEAU PUBLICITAIRE

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens objets du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Interrogé par le Notaire soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime de la région Wallonne relative à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou aux logements conventionnés de la Région Wallonne.

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le bien n'est équipé d'aucun panneau photovoltaïque.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et

Dont quittance.

En application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; le vendeur déclarant ne pas être redevable de pareils droits.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Disp

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

EC

ETAT CIVIL - ARTICLE 203 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le Notaire soussigné :

1. atteste l'identité de tous les comparants au vu des documents d'identité probants.
2. certifie exact les nom, prénoms, lieu et date de naissance de chacune des parties comparantes soit au vu des documents requis par la loi, soit au vu du registre national pour les comparants dont le numéro d'inscription est mentionné ci-avant.
3. certifie également avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent, de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1^{er} janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

TAXATION DE PLUS-VALUE

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles situés en Belgique.

ABATTEMENT

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier.

Ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le Notaire soussigné les a informés des sanctions applicables figurant au 3^e § de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2^o du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- 1) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.
- 2) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :
 - des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
 - des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2^o et
 - des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de

l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

- 3) que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.
- 4) que le compromis de vente a été signé le 07 novembre 2020.

DECLARATIONS

Les parties Nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour et qu'elles ne le feront pas dans un délai expirant un mois après la passation de l'acte authentique de vente.

En outre, chacun des comparants, présent ou représenté comme dit est, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Le vendeur déclare en outre :

- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré ;
- n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant le bien.

DECLARATION RELATIVE A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le Notaire soussigné quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, et compte tenu du fait que le bien n'est pas situé en tout ou en partie en zone agricole, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier par le Notaire instrumentant.

NEGOCIATION DE LA VENTE

La présente vente a été négociée entre les parties, hors toute intervention du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique de vente. Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission du notaire instrumentant ne s'étendra pas à l'expertise de la valeur vénale du bien, ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

ENVOI PIÈCES

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : 6031 Monceau-sur-Sambre,

DEVOIR D'INFORMATION DU NOTAIRE - DECLARATION

Le Notaire soussigné a informé les parties du contenu de l'article 9 de la loi organique du notariat.

Cet article prévoit que, lorsque le Notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il attire l'attention des parties, et les avise, qu'il est loisible, à chacune d'elles, de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les parties ayant, au présent acte, des intérêts pouvant être qualifiés de contradictoires, le Notaire soussigné a fait mention, dans le présent acte, de la communication qu'il a faite de l'information légale précitée.

Les parties affirment que le Notaire soussigné les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale.

Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DROITS D'ECRITURE

DONT ACTE

Fait et passé à Marchienne-au-Pont, en l'Etude.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte leur adressé par le Notaire soussigné au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Pour expédition conforme.