

Titre : 04/11/10-  
14721

Ville de CHARLEROI - Première division

Revenu cadastral : 937,00 €

Une maison d'habitation comprenant 3 appartements, sise :  
cadastré selon titre section B numéro 239 N78 et selon  
extrait cadastral récent section B, numéro 0239 N78 P0000, pour une  
contenance de 70 centiares (00 a 70 ca) tenant ou ayant tenu, outre  
à ladite rue, à divers propriétaires ou représentants.

#### OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien à partir de ce jour.

Il en aura la jouissance par la perception des loyers au prorata du mois en cours à partir de ce jour mais à charge de payer et supporter à l'entière décharge du vendeur, les contributions et taxes de toute nature grevant le dit bien à partir de ce jour.

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des conditions de location du bien.

Le vendeur s'engage à transférer au nom de l'acquéreur, au plus tard dans les huit jours des présentes, les garanties locatives d'un montant de 1.350,00 €, correspondant à deux mois de loyers pour l'un et un mois pour l'autre (rez), bloqué sur un compte bancaire ouvert auprès de la banque BNP PARIBAS FORTIS.

L'acquéreur sera subrogé, sous réserve de ses droits personnels, dans tous les droits et obligations du vendeur vis-à-vis des occupants, et pourra notamment demander la résolution du bail pour des motifs antérieurs à la présente vente, ainsi que la réparation des dégâts locatifs commis avant ce jour.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit. Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé.

Le vendeur déclare que les locataires n'ont effectué dans le bien vendu aucun travaux qui soient susceptibles soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par les locataires à charge pour eux de remettre les lieux en état.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées de l'obligation pour les propriétaires de biens loués en vertu d'un bail de résidence principale, de faire enregistrer le bail en question et ce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. L'acquéreur déclare avoir été informé des dispositions légales applicables à la vente de biens loués et plus particulièrement du contenu de l'article 9 de la loi sur les baux de résidence principale et des conséquences de l'enregistrement du bail. Le bail étant verbal, celui-ci n'a pas été enregistré par le vendeur.

#### CONDITIONS GENERALES

1. L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents ou autres vices même cachés (le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

2. L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas.

3. Le vendeur déclare que l'immeuble est assuré contre les risques de l'incendie.

L'acquéreur devra toutefois faire son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques.

4. L'acquéreur reprendra, s'il y a lieu, tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs, et en paiera les redevances à partie des prochaines échéances.

#### 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.

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 à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur 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 vendeur.

## 3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

À ce propos, l'acquéreur déclare que :

- il a été expressément interpellé sur la nature de son projet et qu'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 ;

#### 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 à l'acquéreur 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 de la lettre reçue de la Ville de Charleroi en date du 20 février 2017, laquelle stipule ce qui suit :

*« 1. Le bien est situé en 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 ;*

*7. D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;*

*Une demande de permis d'urbanisme PURB/2016/0483 en cours pour régulariser la création de 4 kots pour étudiants.*

*Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;*

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

*6. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :*

*Isolation thermique et ventilation bâtiments ;*

Troisième  
feuillet

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 ;

7. 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 22/06/2000 est applicable ;

17. Le bien est actuellement raccordable à l'égout ;

23. Nous vous renvoyons auprès du service voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien 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 ; de même le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux, ... )

24. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

**Observation :** un dossier relatif à une éventuelle infraction urbanistique a été ouvert en date du 30-06-2014 sous la référence IURB/2014/0220, celui-ci concernait plus particulièrement la création de logements sans autorisation. Pour de plus amples renseignements, nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Urbanisme au 071/86.39.53 et/ou 071/86.39.78 »

Une copie de ce courrier est remise à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Relativement à l'éventuelle infraction urbanistique dont question ci-avant, l'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant, préalablement à la formation du contrat :

a) de l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à aux articles D.IV.4 et D.IV.1 du CoDTbis (ancien article 84, §§ 1<sup>er</sup> et 2, du C.W.A.T.U.P.E.), une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit sous la forme d'une déclaration urbanistique,

b) du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;

c) de l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

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.

L'acquéreur déclare avoir reçu les renseignements éclairés du Notaire instrumentant sur tout ce qui précède et décharge le Notaire de toute responsabilité à cet égard.

**c) 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 vendeur ;

-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...).

**d) Déclaration du vendeur :**

Le bien se vend sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements communaux, du service de l'urbanisme et de toutes autres autorités compétentes.

Le vendeur déclare que les travaux qu'il aurait réalisés ou fait entreprendre lui-même l'ont été en conformité avec ces prescriptions et règlements et, quand il s'imposait, d'un permis d'urbanisme.

**INFORMATIONS SPECIALISEES : MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (art. D.IV.99 et 1009)**

**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 : bien repris en ZONE D'HABITAT au plan de secteur.

**b) Autorisations en vigueur - Citerne à mazout**

Cinquième  
et dernier  
feuillet

Quatrième  
et dernier  
feuillet

- 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 premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur à l'exception de ce qui est repris ci-avant ;

- 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...);

#### Citerne à mazout

Les parties se reconnaissent informées du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés. Si lors de ce contrôle ou test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comporte aucun réservoir à mazout de plus de 3000 litres.

#### c) Documents d'information

Le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 et/ou 2.

#### 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.

#### 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°.

#### INFORMATION GENERALE

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis (ancien article 85, § 2, du C.W.A.T.U.P.E.), le notaire informe les parties :

1. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés aux articles D.IV.4 et D.IV.1 du CoDTbis (ancien article 84, §§ 1<sup>er</sup> et 2, du C.W.A.T.U.P.E.) à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

#### SEVESO

À défaut de délimitation par le Gouvernement Wallon, à ce jour, des périmètres « Seveso » visés par les articles D.II.31, §2, et D.II.57 du CoDTbis (ancien article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.), elle ne peut garantir que le bien ne pourrait pas, dans l'avenir, être repris dans un desdits périmètres susceptibles de conditionner ou d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc.) mais qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé à proximité d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Il est enfin rappelé que :

- 1° l'article D.IV.57 du CoDTbis (ancien article 136 du C.W.A.T.U.P.E.) prévoit que l'exécution des actes et travaux visés aux articles D.IV.4, D.IV.1, D.IV.22, D.IV.42, D.IV.48 à 51 du

CoDTbis (anciens articles 84, 89 et 127 du C.W.A.T.U.P.E.) peut être soit interdite soit subordonnée à des conditions particulières lorsque lesdits actes, travaux et permis se rapportent :

- à un établissement « Seveso » visé par la directive 96/82/C.E. ;

- à un projet à réaliser autour d'un établissement « Seveso » dans une zone vulnérable visée aux articles D.II.31, §2, et D.II.57 du CoDTbis (ancien article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.), lorsque le lieu de leur implantation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences ;

- à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs,

- à des biens immobiliers situés dans une réserve naturelle ou un autre périmètre protégé en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ainsi que dans un site Natura 2000.

2° l'existence d'un périmètre visé à l'article D.IV.57 du CoDTbis (ancien article 136, alinéa 1, 4°, du C.W.A.T.U.P.E.), ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, peut non seulement conditionner lourdement, voire hypothéquer, la délivrance de nouveau 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 « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (cf. <http://www.seveso.be/hp/hp.asp> pour les établissements « Seveso » en Belgique).

#### ETAT DU SOL

Le vendeur déclare à propos du bien :

- > qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, à l'accueil d'une habitation ;

- > et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution, antérieure aux présentes, qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreur libère le vendeur de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (DAS, OWD...). Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret

(remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur. En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

#### 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 1er, 19° du Code wallon du Logement est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé antérieurement aux présentes de l'opportunité de vérifier l'existence éventuelle d'un règlement communal relatif à la prévention incendie s'appliquant au bien vendu ([www.prevention-incendie.be](http://www.prevention-incendie.be)).

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.

#### PERMIS DE LOCATION

L'acquéreur déclare avoir été informé :

- des dispositions de l'article 2 de la loi du 20 février 1991, complété par l'article 5 de la loi du 13 avril 1997 (Moniteur belge du 21 mai suivant) et par l'arrêté royal du 8 juillet 1997 (Moniteur belge du 21 août suivant), déterminant les exigences

élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles les biens doivent satisfaire pour leur location.

- des dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location (Moniteur belge du 16 septembre 2004).

#### INSTALLATION - CANALISATION GAZ - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné de l'intérêt qu'il a de consulter lui-même notamment les sites internet suivants :

- « Point de Contact Fédéral Informations Câbles et conduites (CICC) » ([www.klim.cicc.be](http://www.klim.cicc.be)) quant à l'existence et la localisation de câbles au-dessus, sur ou en sous-sol, de canalisation d'Air Liquide, ...le tout pouvant être constitutif d'une servitude d'utilité publique ;

- la sa Fluxys ([www.fluxys.com](http://www.fluxys.com)), gestionnaire de l'infrastructure de la canalisation et du transit de gaz naturel.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné que la présence de canalisations souterraines peut être constitutive de servitudes à respecter et de la nécessité de se renseigner auprès des gestionnaires de réseaux souterrains en cas de travaux effectués sur le bien vendu.

#### CATASTROPHES NATURELLES - ZONES A RISQUE

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur le contrat d'assurance, à la vue des données reprises sur le portail cartographique de la région wallonne (carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau de certains sous-bassins hydrographiques, (voir :<http://cartopro3.wallonie.be>), le vendeur déclare que le bien ne se situe pas dans un périmètre d'aléa d'inondation.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

#### CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

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 instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens

vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, 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.

#### CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Averti par le Notaire du prescrit de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur déclare ne pas avoir effectué des travaux qui entre dans le champ de l'application dudit Arrêté Royal et qu'en conséquence il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure.

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement Général sur les Installations électrique du 10 mars 1981 dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acquéreur déclare savoir qu'il devra en informer par écrit la Direction Générale de l'Energie, Division Infrastructure (North Gate III, boulevard du Roi Albert II 16 à 1000 BRUXELLES). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE BÂTIMENTS (P.E.B.)

Des certificats de performance énergétique bâtiments résidentiels portant les numéros de certificat 20170204000186 (général), 20170204000292 (appartement 1), 20170204001325 (appartement 2), 20170204001696 et 20170204002137 (duplex 3), se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique NZAU-PHANZU Jean-Pierre, en date du 4 février 2016 (appartement 1 catégorie : G ; 669,00 kWh/m<sup>2</sup>.an ; appartement 2 catégorie : F ; 477,00 kWh/m<sup>2</sup>.an ; appartement 3 catégorie : G ; 513,00 kWh/m<sup>2</sup>.an ; appartement 4 catégorie : G ; 1012,00 kWh/m<sup>2</sup>.an ) L'acheteur reconnaît avoir reçu présentement les originaux de ceux-ci.

Dont quittance, et faisant double emploi avec toutes celles délivrées pour le même objet.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

Dispense

#### **FRAIS**

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des vendeurs, d'un commun accord entre les parties.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **A. Réduction des droits**

L'acquéreur déclare avoir reçu du Notaire soussigné commentaire des articles 44 et 44bis du Code des droits d'enregistrement.

Afin de bénéficier du droit d'enregistrement de 12,5 % sur les deux premières unités d'habitation, l'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins 33% en pleine propriété ou en usufruit, sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis, alinéa 4, du Code des droits d'enregistrement.

##### **B. ABATTEMENT (nouvel article 46bis C.enreg. Rég. Wallon)**

L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il déclare à cet effet :

- qu'il n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte. Monsieur occupera l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage

(si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis. L'acquéreur déclare expressément que le notaire soussigné l'a informé des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

#### C. Déclaration pro fisco

Pour la perception des droits, l'appartement du rez-de-chaussée et celui du premier étage sont estimés chacun à SEPTANTE-CINQ MILLE EUROS (75.000,00€) et le duplex à CENT MILLE EUROS (100.000,00 €). Monsieur occupera l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage.

#### DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné :

- a) de l'article 62 paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée relatif à l'obligation pour le vendeur de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble s'il a la qualité d'assujetti ou de membre d'une unité T.V.A et
- a) de l'article 73 du même Code, relatif aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions dudit Code, le vendeur nous a déclaré :
  - ne pas être assujetti à ladite taxe;
  - ne pas être un ancien assujetti à ladite taxe qui a cessé son activité et dont le numéro d'entreprise est encore repris au sein de la Banque Carrefour des Entreprises;
  - ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée durant les 5 dernières années qui précèdent;
  - ne pas faire partie d'une association momentanée ou d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée,

#### PRIMES DE LA REGION WALLONNE

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale telle que prime à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou prime au logement conventionné pour les biens faisant l'objet de la présente vente.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Nous, Notaire soussigné, certifions, au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment numéro de registre national, que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants sont tels que mentionnés ci-dessus.

ED

**ELECTION DE DOMICILE**

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

**DROIT D'ECRITURE**

Droit de cinquante euros (50,00€) payé sur la déclaration du Notaire Dominique ROMBEAU, soussignée.

**LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les comparants reconnaissent que les Notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner 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.

Les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, 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.

**DECLARATIONS FINALES**

Le vendeur déclare expressément :

- avoir obtenu toutes les autorisations réglementaires nécessaires pour les constructions qui auraient été effectuées par eux, avoir respecté les éventuels permis délivrés et qu'ils n'ont connaissance d'aucune infraction urbanistique relative au bien susdécrit sous réserve de ce qui est précisé ci-avant ;
- ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien susdécrit ;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, de préférence, d'aucune option d'achat ni de droit de réméré ;
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun contrat de location pour un panneau publicitaire,
- que le bien n'est pas traversé par un chemin repris à l'Atlas des chemins vicinaux,
- que le bien n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

L'acquéreur déclare expressément :

- que le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, suite à quoi l'acquéreur a déclaré que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas

d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

Chaque comparant déclare:

- que son état civil et qualités sont conformes à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes conformément à la loi du 5 juillet 1998 et s'engage à ne pas introduire une telle procédure dans le délai de deux mois à compter des présentes,
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur,
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et n'a pas été déclaré en faillite à ce jour ;
- n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte sous réserve de ce qui est éventuellement dit ci-avant ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration provisoire de ses biens.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à JUMET, Ville de Charleroi.

En l'Etude, date et lieu que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent au moins cinq jours ouvrable avant ce jour.

Et lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

CERTIFIÉE CONFORME

