



VENTE.

Renonciation à la  
clause d'accr  
Vendeur

premier

Renonciation à la  
clause d'accr  
Vendeur

Acquéreur

**VILLE DE CHARLEROI - Quinzième division - MARCHIENNE-AU-PONT**

**- Première division.**

Une maison d'habitation avec dépendances et cour, sur et avec terrain, sis  
, cadastrée ou l'ayant été selon titre section , pour une  
contenance de septante centiares (00 a 70 ca), et cadastrée selon extrait cadastral récent  
pour une même contenance de septante centiares  
(00 a 70 ca).

Revenu cadastral non indexé : quatre cent un euros

Les vendeurs déclarent que le revenu cadastral n'est pas en cours de révision.

Titre : 14/03/12-3567

Les acquéreurs reconnaissent avoir visité le bien prédécrit et dispensent les  
vendeurs d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

Font partie de la présente vente tout l'équipement et les immeubles par  
incorporation (mobilier incorporé ou attaché à perpétuelle demeure tel que, notamment



et s'il y en a: cuisine équipée, équipement de salle de bain, clenches de porte, système d'alarme éventuel, disjoncteur) ainsi que l'installation de chauffage central éventuelle.

Les parties précisent que les éventuels poêles (à bois, à pellets, à fioul, à pétrole, etc...) installés dans le bien ne font pas partie de la vente, sauf s'ils constituent l'unique système de chauffage du bien, auquel cas ils font partie intégrante de la vente.

Est également compris dans la présente vente, le contenu de toute la citerne à mazout ou au gaz, sans que les acquéreurs ne doivent quelque somme que ce soit aux vendeurs du chef de la reprise du contenu de cette citerne.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Photovoltaïque

Le bien n'est pas équipé d'un tel système.

Panneaux publicitaires.

Les vendeurs déclarent qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien objet du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

**TITRE.**

Les acquéreurs devront se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger des vendeurs d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

**DECLARATIONS PREALABLES.**

1) Chaque comparant déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

## 2) Logement familial

Pas d'application.

## 3) Droits dans le bien

Les vendeurs certifient être seuls propriétaires du bien vendu, et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

## 4) Aides régionales

Les vendeurs déclarent ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale (primes à la réhabilitation, primes à l'achat, primes à la construction, primes à la restructuration ou primes relatives aux logements conventionnés).

## 5) Droit de préemption et autres

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

## 6) Mandat hypothécaire

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont pas signé un mandat hypothécaire avec le bien prédécrit en garantie, pour lequel ils n'auraient pas obtenu l'accord de la banque concernant la renonciation aux effets dudit mandat.

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE.

Les vendeurs et les acquéreurs déclarent que la vente a été consentie et acceptée directement entre eux aux conditions ci-après reproduites.

### CONTENANCE.

Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-avant fixé pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un/vingtième, devant faire profit ou perte des acquéreurs, sans recours contre les vendeurs.

### PROPRIÉTÉ - ENTRÉE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs ont la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Les acquéreurs en ont la jouissance à partir de ce jour par la prise de possession réelle, le bien vendu étant libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

### ÉTAT DU BIEN.

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour du compromis de vente, bien connu des acquéreurs, qui déclarent l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Les vendeurs ne sont pas responsables des défauts et vices qui sont apparents et que les acquéreurs ont pu eux-mêmes constater.

Les acquéreurs seront sans recours contre les vendeurs pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où les vendeurs ne les connaissaient pas. Sans

deuxième  
feuillet



que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part des acquéreurs envers les vendeurs compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques des vendeurs en ces domaines, les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés par les vendeurs à leurs frais, et le bien vendu a été mis en état de propreté.

Garantie décennale.

Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne) et toute autre garantie à l'égard de corps de métier ayant travaillé dans le bien vendu et des fournisseurs de biens incorporés dans le bien vendu. Les vendeurs déclarent ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir entrepris depuis le \_\_\_\_\_ de travaux pour lesquels une attestation d'assurance au sens de la loi \_\_\_\_\_ relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

IMPOTS – TAXES - CHARGES.

Les acquéreurs supporteront toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence qui restent à charge des vendeurs.

Les vendeurs déclarent qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, les vendeurs en restent redevables.

Les acquéreurs acquittent ce jour un prorata de précompte immobilier pour l'année en cours et remettent aux vendeurs un montant de \_\_\_\_\_ dont quittance. Les vendeurs restent dès lors tenus de payer l'intégralité du précompte immobilier de cette année.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES - MITOYENNETES.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs déclarent n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, et ne pas avoir connaissance de l'existence de servitudes ou de conditions spéciales grevant ledit bien, le tout à l'exception de celles figurant dans leur titre de propriété étant l'acte reçu par le

\_\_\_\_\_, lequel stipule ce qui suit :

**RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES**

Dans l'acte précité reçu le \_\_\_\_\_ par les notaires

(étant le titre de propriété du vendeur), il est repris textuellement ce qui suit sous le titre « RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES » :

« L'acte reçu par le Notaire \_\_\_\_\_ soussigné le

\_\_\_\_\_ stipule textuellement ce qui suit sous la rubrique « RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES » :

L'acte prévanté reçu par le \_\_\_\_\_ stipule textuellement ce qui suit  
 sous la rubrique RAPPEL DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Il est donné à connaître aux acquéreurs qu'un acte ci-devant vanté reçu par le  
 Notaire \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_  
 stipule textuellement ce qui suit :

« Il est porté à la connaissance des acquéreurs que dans un acte reçu par le notaire  
 Lebrun de Marchienne-au-Pont en date du dix novembre mil neuf cent vingt contenant  
 vente à Monsieur \_\_\_\_\_ susdit, du bien prédécrit, il est notamment stipulé ce qui  
 suit :

Les acquéreurs reprendront leurs eaux de pluie et de ménage, les égouts qui  
 pourraient traverser les biens vendus appartiennent aux propriétaires des biens qui en  
 profiteront seuls, cependant tant que toutes les maisons du groupe qui profitent des  
 égouts ou des filets d'eau recevant les eaux ménagères ne seront pas vendues, les égouts  
 et filets d'eau continueront à être à l'usage des maisons qui s'en servent actuellement. »

Les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et  
 obligations des vendeurs en ce qui concerne ces stipulations pour autant qu'elles soient  
 encore d'application.

#### **LITIGES.**

Les vendeurs déclarent ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en  
 cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

#### **URBANISME - CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDTbis**

1) Les parties se déclarent informées de ce que chaque bien immeuble est régi par  
 des dispositions de droit public qui forment le statut administratif des biens immeubles,  
 et notamment par le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le «  
 CoDT bis», disponible via internet sur le site de la DGO-4, dans sa coordination  
 officielle.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés, antérieurement aux présentes :

- de l'opportunité de recueillir de leur côté, tous renseignements sur la situation  
 urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

- de l'importance de vérifier personnellement, en s'adressant au service de  
 l'urbanisme de la commune où se situe le bien la conformité du bien vendu ou des  
 travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction avec les  
 permis délivrés par les autorités compétentes ; et de la possibilité d'affecter  
 administrativement le bien au projet qu'il lui destine.

Il est rappelé aux parties :

- 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 à l'article D.IV.105 du CoDTbis ;

- que dans l'attente de la mise en œuvre des voies d'informations prévues par le  
 CoDTbis, le certificat d'urbanisme offre à l'acquéreur la possibilité de disposer d'une  
 information relative au statut urbanistique du bien ;

- que les sites internet de la Région wallonne (DGO4-SPW-Aménagement et  
 Urbanisme-Géomatique-Applications WebGIS et WalOnMap) permettent de disposer,  
 avec un degré de précision imparfait, d'informations à propos du statut administratif des  
 immeubles ;

troisième  
 feuillet



- que certaines informations peuvent également être obtenues, de manière ponctuelle, en levant un certificat hypothécaire sur le bien ;

- que l'obligation d'information du notaire instrumentant intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ; qu'elle ne porte pas sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles il invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (juriste spécialisé en droit de l'urbanisme, architecte, expert,...).

2) Conformément aux dispositions du Code Wallon du Développement Territorial (CoDTbis), le Notaire instrumentant a demandé par lettre recommandée à la Ville de Charleroi, les informations visées à l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis. La Ville de Charleroi a délivré les renseignements urbanistiques aux termes de sa lettre datée du 8 novembre 2019, 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 1er janvier 1977 ;

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 ;

8. 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 ;

9. 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;

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où 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...)

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

35. Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa très faible (100) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

43. Le bien est situé à proximité d'un site Seveso : INDUSTEEL BELGIUM ;

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

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 ne soit pas modifiée.»

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie de cette lettre et dispensent le Notaire Soussigné à plus amples renseignements à cet égard.

3) Les vendeurs déclarent que les actes et travaux qu'ils ont personnellement effectués dans le bien sont conformes aux prescriptions urbanistiques. Ils déclarent en outre qu'à leur connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Les vendeurs déclarent que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Ils déclarent que, à leur connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que les acquéreurs voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

4) Le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, selon les dires des vendeurs, et délivré après le 01/01/1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

5) Les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT *bis*.

6) Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien faisant l'objet de la présente vente n'est : - ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; - ni situé dans un des périmètres 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 CoDT *bis* ; - ni inscrit sur la liste de sauvegarde; - ni repris à l'inventaire du patrimoine; - ni situé dans une zone de protection ni localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ; - ni soumis au droit de préemption du Service public de Wallonie, Direction Générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, ni au droit de préemption visé aux articles D.VI.17, §1er et D.VI.19 du CoDT *bis*; - ni visé par un arrêté d'expropriation; - ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; - ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal ; - ne

quatrième  
et  
dernier feuillet



fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Le bien vendu est situé à proximité d'un site Seveso : Industeel Belgium. Les acquéreurs sont informés de ce qu'il résulte de cette localisation que des restrictions importantes peuvent être apportées au droit de propriété sur ledit bien, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir. Dans ce contexte, la localisation du bien dans le périmètre décrit ci-dessus est notamment susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer, toute délivrance d'autorisation administrative (permis de lotir, permis d'urbanisme, ...).

7) En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

#### **8) CONTROLE SUBSIDIAIRE DU NOTAIRE**

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

- son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* 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...).

#### **NOTIFICATION À L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

En exécution des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, le Notaire instrumentant ne procédera pas à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier, le bien vendu ne constituant pas un 'bien immobilier agricole' au sens de l'article D.353, 2°, du Code Wallon de l'Agriculture.

#### **ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION.**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, la Ville de Charleroi a renseigné au notaire instrumentant dans sa lettre du 8 novembre 2019, que le bien vendu est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa très faible (100) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

Les acquéreurs sont informés du fait qu'ils peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

#### **CODE DU LOGEMENT.**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires



ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard :

- les vendeurs déclarent que le bien objet des présentes ~~#est pourvu~~ #n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. #Les acquéreurs feront leur affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge des vendeurs.

- les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est pas un logement collectif, ni un petit logement de 28 m<sup>2</sup> ou moins, ni un hébergement d'étudiant (kots, ...).

#### **ETAT DU SOL.**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur les aspects suivants:

- En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

- En vertu des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens, inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

#### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du \_\_\_\_\_, énonce ce qui suit :

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

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu une copie dudit extrait conforme.

Les vendeurs déclarent qu'ils ont informé les acquéreurs, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Les acquéreurs reconnaissent qu'ils ont été informés du contenu de l'extrait conforme, avant la signature du compromis de vente.

L'attention des acquéreurs est cependant attirée sur le fait que cela ne préjuge pas de l'absence d'une pollution.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

Les vendeurs confirment, au besoin, qu'ils ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er 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**

##### **1) Destination**

Interpellés à propos de la destination qu'ils entendent assigner au bien vendu, les acquéreurs déclarent qu'ils entendent l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel »

##### **2) Portée**

Les vendeurs prennent acte de cette déclaration.

#### **D. Information circonstanciée**

Les vendeurs déclarent, sans que les acquéreurs exigent de lui des investigations préalables, qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

#### **CITERNE A MAZOUT.**

Les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas de citerne à mazout.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.**

Le Notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et l'obligation pour le propriétaire, en cas de location du bien, de tenir un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition du locataire.

Les vendeurs déclarent qu'aucuns travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal n'ont été effectués dans le bien vendu et que dès lors, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

#### **INSTALLATION ELECTRIQUE.**

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement, le 10 janvier 2012. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu des vendeurs une copie du procès-verbal de contrôle dressé par BTV à Bruxelles et qui atteste de la conformité de l'installation électrique.

Les vendeurs remettent à l'instant aux acquéreurs qui le reconnaissent, l'exemplaire original dudit certificat de conformité ainsi que des plans et schémas électriques.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

#### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.**

Un certificat de performance énergétique « bâtiments résidentiels » portant le numéro de certificat \_\_\_\_\_ et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Delacourt Fabian, le 13 novembre 2011.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur dès la signature de la convention de vente sous seing privé. L'original du certificat est remis présentement par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

Les parties reconnaissent être informées du fait que l'obligation du vendeur s'arrête à cette remise du certificat sans qu'il ne doive améliorer la performance énergétique du bâtiment, le bien étant vendu dans son état actuel.

#### **ASSURANCES.**

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls annexes, et s'engagent à maintenir leur contrat en vigueur au minimum jusqu'au jour suivant la signature des présentes, sans garantie toutefois quant au montant assuré. Passé ce délai, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

#### **EAU-GAZ-ELECTRICITE.**

Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs aux abonnements à l'eau de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir du jour de leur entrée en jouissance. Ils devront, s'il y a

lieu, opérer le transfert à leurs noms desdits contrats, à la décharge pleine et entière des vendeurs, sans l'intervention de ces derniers, ni recours contre eux sauf faculté pour eux de les résilier à leurs frais, le tout aux conditions imposées par la société de distribution.

#### **PRIX.**

Après que le Notaire instrumentant ait donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

Les vendeurs reconnaissent avoir reçu présentement des acquéreurs, le prix par le débit du compte de l'étude du notaire François Noé (lui-même crédité par le débit du compte n°

Dont quittance, sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

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

Dispense

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### **REGISTRE DES GAGES**

Après avoir été informés de la loi du 11 juillet 2013, les vendeurs déclarent :

- Que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien décrit 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.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

#### **DISPOSITIONS FISCALES.**

##### **1. RESTITUTION.**

Les vendeurs déclarent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions légales en matière de restitution des droits d'enregistrement et qu'ils ne réunissent pas les conditions nécessaires pour en bénéficier.

##### **2. RÉDUCTION.**

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 du code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent :

- qu'il ne possède pas d'autres immeubles ou qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé à l'article 53 bis dudit Code ;
- qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger.

Pour apprécier les déclarations qui précèdent, il n'est pas tenu compte :

- 1° des immeubles que l'acquéreur possède en nue-propriété et acquis dans la succession d'un ascendant ;

2° des immeubles dont l'acquéreur cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année suivant la signature de l'acte authentique constatant la présente vente ;

3° des immeubles que l'acquéreur 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 ce jour.

Les acquéreurs déclarent en outre qu'ils obtiendront l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à compter de la signature du présent acte et qu'ils maintiendront cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

Le bien présentement vendu n'est pas situé dans une zone de pression immobilière, de sorte que les droits réduits s'appliqueront sur une tranche de €

Les parties déclarent que la convention (sous seing privé) de vente date du

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que l'administration fiscale reste en droit de réviser ledit revenu cadastral postérieurement à la signature de l'acte authentique si ledit revenu ne correspondait pas à l'état du bien au jour de la vente.

### 3. ABATTEMENT DE LA BASE IMPOSABLE

L'acquéreur sollicite expressément l'application de l'article 46bis du code des droits d'enregistrement Wallon et déclare :

- que l'immeuble est affecté ou destiné à l'habitation ;
- qu'il fait l'acquisition de la totalité de la pleine propriété de l'immeuble ;
- qu'il ne possède pas la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou partie à l'habitation ;
- qu'il y établira sa résidence principale endéans les trois ans de la date de l'enregistrement du présent acte.
- qu'il y maintiendra sa résidence principale durant une période ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale.

Il déclare avoir été informé que le non-respect d'une des conditions, même de bonne foi, fait perdre le bénéfice de l'abattement. En conséquence, il sera tenu au paiement des droits complémentaires en sus d'une amende égale aux droits complémentaires, et d'une sanction pénale si l'intention est frauduleuse.

### 4. FONDS UTILISES POUR LE PAIEMENT DU PRIX.

Conformément à l'article 184 bis du Code des Droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

### Renonciation clause d'accroissement-vendeurs.

Les vendeurs aux présentes déclarent renoncer au bénéfice de la clause d'accroissement contenue dans leur titre de propriété étant l'acte reçu par le notaire , transcrit au bureau des hypothèques de Charleroi 1, sous la référence «

### FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs, à l'exception des frais de délivrance qui restent à charge des vendeurs.

### ÉLECTION DE DOMICILE.

ED

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs ci-avant indiqués.

EC

**CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL.**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

**DROIT D'ECRITURE.**

Le droit d'écriture est de cinquante euros acquitté par les acquéreurs, sur déclaration du notaire François Noé, soussigné.

**LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, §1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et qu'il a expliqué que :

- lorsqu'un notaire constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseil ;
- le notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Les parties affirment que les notaires instrumentant ou intervenant les ont éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'ils leur ont 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.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à \_\_\_\_\_, en l'étude du notaire

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le \_\_\_\_\_, et donc plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute des présentes demeurant au Notaire





**CERTIFIÉE CONFORME**