

N^o 26033

REP.

00-016353/003-QH

VENTE

Par devant Nous, Maître Anne de Voghel, notaire à la résidence de Thon-Samson, Ville d'Andenne, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Michel d'Harveng & Anne de Voghel, notaires associés » ayant son siège social à 5300 Thon-Samson/Andenne, rue de Liège 5.

ONT COMPARU :

premier feuillet


Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SF' and 'JP'.



Flawinne/Namur, Rue Désiré Sorée 60.

Ci-après dénommés : "le vendeur".

Et

D'AUTRE PART

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur, ici présent et qui déclare accepter et acquérir le bien suivant en pleine propriété, indivisément chacun à concurrence de MOITIE en pleine propriété et, en outre, la moitié acquise par l'autre, sous les modalités particulières ci-après exprimées sous le titre « Clause d'accroissement entre acquéreurs »:

DESCRIPTION DU BIEN

Sous Ville de Chatelet - deuxième division - Chatelineau, première division

Division cadastrale : 52013

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin située Rue
le suivant extrait de matrice cadastrale récent
pour une contenance de trois ares (3 a).

Tel et ainsi que ce bien est figuré sous liseré vert au plan dressé par
Monsieur Willy Lambot, géomètre à Farciennes le dix-huit août mil neuf cent
cinquante-neuf, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par Maître Jules de
Thiers, notaire à Chatelineau le quinze septembre mil neuf cent cinquante-neuf,
transcrit.

Revenu cadastral non indexé : trois cent soixante-six euros (366,00 €).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision
et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Ci-après dénommé : « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Originellement, le bien ci-dessus décrit appartenait à Monsieur Otto Kola
et son épouse Madame Apolonija Vodnik pour l'avoir acquis aux termes d'un
acte reçu par Maître Jules de Thiers, notaire à Chatelineau le quinze septembre
mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit.

Monsieur Otto Kola est décédé le treize septembre mil neuf cent soixante-
trois. Sa succession a été recueillie par son épouse survivante, Madame
Apolonija Vodnik aux termes de son testament authentique dicté à Maître Jules
de Thiers, notaire à Chatelineau le quinze septembre mil neuf cent cinquante-
neuf.

Madame Apolonija Vodnik est décédée le vingt mai mil neuf cent quatre-
vingt. Sa succession a été recueillie par Monsieur Kazimir Gaberc Plajbes aux
termes de son testament authentique dicté à Maître Philippe Ganty, notaire à
Mont-sur-Marchienne le vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-cinq.

Monsieur Kazimir Gaberc Plajbes est décédé le huit juillet deux mille trois.
Sa succession a été recueillie par Monsieur Iztok Gaberc et Mademoiselle
Tatjana Gaberc aux termes de son testament olographe en date du premier
octobre deux mille un, déposé au rang des minutes de Maître Thierry Dumoulin,
notaire à Châtelet le onze août deux mille trois.

Monsieur Iztok Gaberc et Mademoiselle Tatjana Gaberc ont été envoyés
en possession de la succession de Monsieur Kazimir Gaberc Plajbes aux
termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de
Première Instance de Charleroi le vingt-cinq septembre deux mille trois.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry Dumoulin, notaire à Châtelet
le six mai deux mille quatre, acte transcrit au premier bureau des Hypothèques
de Charleroi le dix-huit mai suivant sous la référence 43-T-18/05/2004-5869,
Monsieur Iztok Gaberc et Mademoiselle Tatjana Gaberc ont vendu le bien à
Madame Marie-Thérèse Villanueva alors veuve de Monsieur Camillo Colombo.

Madame Marie-Thérèse Villanueva est décédée le trois février deux mille
vingt. Sa succession a été recueillie par ses deux enfants, Monsieur Sergio
Colombo et Madame Manuela Colombo, vendeurs aux présentes.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne
pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions
suivantes :

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature de la convention de vente sous seing privé, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou présence d'amiante.

Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

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 à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoratoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Rappel de titre antérieur :

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte de de vente reçu par Maître Thierry Dumoulin, notaire à Châtelet du six mai deux mille quatre mentionne textuellement ce qui suit :

« Aux termes de l'acte reçu par le notaire Jules de Thier à Châtelineau le quinze septembre mil neuf cent cinquante-neuf, il est notamment stipulé ce qui suit :

CONDITION SPECIALE.

A titre de servitude perpétuelle constituant la condition essentielle de la présente vente et sans laquelle celle-ci n'aurait pas été consentie, il est formellement entendu que les propriétaires successifs de l'immeuble actuellement vendu et leurs ayants droit, même à titre particulier, ne pourront « jamais réclamer à la Société venderesse ou à ses ayants droit même à titre particulier à quelque époque que ce soit, une indemnité quelconque pour les dommages, dégâts ou dégradations quelconques que l'exploitation de ses « mines a pu, pourra ou pourrait occasionner : 1°) à l'immeuble présentement vendu 2°) aux travaux et immobilisations quelconques qui pourraient y être effectués ou s'y ajouter par la suite à quelque date que ce soit 3°) aux puits « sources et eaux qui pourraient s'y rencontrer 4°) aux objets, mobiliers et animaux qui pourraient s'y trouver, que du reste l'immeuble présentement vendu soit conservé dans son ensemble actuel ou qu'il soit morcelé.

Sont seuls exceptés, les dommages occasionnés par une faute lourde de l'exploitant, prouvée à sa charge.

La présente clause s'applique à l'effet de tous travaux miniers sans restriction, passés, actuels ou futurs poursuivis ou à poursuivre par la venderesse ou ses ayants droit dans toute l'étendue soit de sa concession actuelle soit des concessions qu'elle pourrait acquérir par la suite, qu'il «

deuxième feuillet

[Handwritten signatures and initials]
SF
JP



s'agisse du déhouillement des couches présentement exploitées ou de celui de toutes autres couches à exploiter dans l'avenir à quelque profondeur que ce soit.

Les acquéreurs renoncent au même titre pour eux et leurs ayants droit, même à titre particulier, à toute réclamation à raison des dommages, et inconvénients quelconques dont ils pourraient souffrir par l'effet de toutes installations de surface, usines, machines, terrils appartenant actuellement à la Société ou à créer par eux et ce, malgré toutes les transformations, agrandissements et déplacements qui pourraient y être apportés, étant entendu que seules sont exceptées les conséquences d'une faute lourde qui viendrait à être prouvée à sa charge.

Si par impossible, la jurisprudence venait à décider que la responsabilité de la venderesse est engagée en cas de faute quelconque, nonobstant les présentes clauses d'exonération, celles-ci continueraient à sortir leurs effets en ce sens que jamais, la Société ne pourrait être rendue responsable de plein droit d'aucun dommage quelconque, en vertu des dispositions spéciales de la loi sur les mines, mais les réclamants devraient toujours préalablement «prouver l'existence d'une faute à charge de l'exploitant.

Les murs et limites séparant le bien vendu de ceux restant appartenir à la société venderesse sont mitoyens et les armoires, cheminées et autres enfoncements quelconques existant dans ces murs pourront subsister comme par le passé. »

L'acquéreur sera, quant à ces conditions spéciales, subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur pour autant qu'elles soient toujours d'application et sans recours contre ce dernier.

Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien objet des présentes, à compter de ce jour. Il en aura la jouissance réellement et personnellement à compter de même date, le bien étant libre d'occupation et de tout bail.

Impôts et redevances : A compter de la date d'entrée en jouissance, l'acquéreur supportera tous impôts, taxes, contributions généralement quelconques grevant le bien vendu.

A ce propos, compte tenu qu'il résulte des dispositions administratives en matière de perception du précompte immobilier, que cet impôt est dû par le propriétaire du bien au premier janvier de l'année d'imposition, l'acquéreur paie à l'instant au vendeur qui en donne quittance, la somme de **cent et quatre euros vingt-deux centimes (104,22€)**, étant sa quote-part fixée forfaitairement dans le montant du dit impôt de l'année en cours, moyennant quoi le vendeur paiera l'intégralité de ce précompte immobilier.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.




L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes dès ce jour.

Contrats de raccordement

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.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

troisième feuillet

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Aménagement du territoire et Urbanisme

a. Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux obtenus, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la présente vente, tous renseignements (prescriptions, permis, ...) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Le notaire 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...).

En outre, il est rappelé

- Qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- Qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

b. Informations

Conformément aux dispositions du Code wallon du Développement Territorial (CoDT) le notaire soussigné a demandé au Collège Communal de la Ville de Châtelet, les informations visées par les articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT ainsi que par les articles D.IV.1, §3, 2°, D.IV.1 8, 1°, D.IV.30, §1er et §3, D.IV.52 et D.IV.97 du CoDT.

Par courrier en date du dix-huit septembre deux mille vingt, ladite Ville a répondu textuellement ce qui suit :

« le bien en cause :

se trouve 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;

est soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme;



est situé en Zone d'habitat de densité moyenne à faible (inférieur ou égal à 25 hab./ha) au Schéma de Structure Communal approuvé par le Conseil communal en séance du 24 juin 1996 et devenu Schéma de Développement Communal (D.II.59);

est situé en Aire de bâtisses semi-agglomérées (4) avec une zone de bâtisses répétitive (7) au Règlement Communal d'Urbanisme approuvé par le Conseil communal en séance du 17 mars 2003 et devenu Guide Communal d'Urbanisme (D.111.12);

est susceptible de relever du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018). L'ensemble des biens pouvant être repris au titre de petit patrimoine populaire est listé à l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 21 mai 2019 relatif à la mise en œuvre du petit patrimoine populaire wallon.

est situé en Zone d'assainissement collectif du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre;

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;

est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des risques industriels, géologique et miniers - Cellules sous-sol/géologique - Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes;

Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine;

est actuellement raccordable à l'égout selon les normes fixées par le Service Technique Communal;

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant :

un permis d'urbanisme références 1743/1981 délivré le 14/1/1981 à Monsieur GABERC Casimir, et qui a pour objet "construire un garage sur l'arrière de la parcelle".

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale de constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle

est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous rappelons les dispositions de l'article D.IV.100 au terme duquel l'obligation de mention des informations incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant.

OBSERVATION :

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

c. Situation urbanistique

1/ s'agissant de la situation existante, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci.

S'agissant de la période antérieure à sa propriété, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

2/ s'agissant de la situation future, et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien **est actuellement affecté à usage d'habitation** et que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

A l'exception de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

d. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le vendeur déclare que le bien 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.

e. Protection du patrimoine – Monuments et sites

A l'exception de ce qui est dit ci-avant, le vendeur déclare que le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine.

f. Zones à risque

quatrième feuillet

(Handwritten marks: a horizontal line, a signature, and the initials 'SP' and 'JP' with a blue flourish.)



Le vendeur déclare que le bien, 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 a été attirée sur le contenu de l'article 129 de loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://environnement.wallonie.be/inondations/>.

g. Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

h. Patrimoine naturel

Le vendeur déclare que le bien n'est pas 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 40.

i. Données techniques - Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien qu'il fait l'objet d'une épuration collective et qu'il bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité et pourvu d'un revêtement solide d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Assainissement du sol

Information générale

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la présence de terres polluées dans le sol, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait générer un coût imprévu pour le propriétaire; ce dernier pourrait en effet être tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets.

Dans ce contexte, le vendeur déclare ce qui suit :

- à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), 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 fonction de maison de commerce ;

- 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 actuelle du bien.

Décret du 1^{er} mars 2018 (Décret sols wallon)

L'attention des parties a également été attirée sur l'entrée en vigueur au premier janvier deux mille dix-neuf, des dispositions du Décret wallon du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des

sols, qui prévoient notamment l'obligation pour le cédant de remettre au cessionnaire une « attestation de sol ».

A. Information disponible

L'extrait de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du onze juin deux mille vingt, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

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

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait pour en avoir reçu copie.

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 premier mars deux mille dix-huit 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 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 non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner aux biens, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend les affecter à l'usage suivant : résidentiel

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que 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'ils entendent assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

E. Renonciation à nullité

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Périmètre de zone vulnérable

cinquième feuillet

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » et plus généralement, soit repris dans un des périmètres susceptibles de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir...).

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout, la maison étant chauffée au gaz de ville.

Servitude légale et servitude d'utilité publique

La présente vente a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et, notamment, celles qui résultent des prescriptions de l'Administration en matière d'urbanisme qui pourraient affecter le bien objet de la présente vente et au sujet duquel l'acquéreur déclare avoir pris toutes informations et en tout cas, dispenser le vendeur de fournir ici plus amples renseignements à ce sujet.

Code wallon 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 en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², 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 le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée. L'acquéreur en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

Primes

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement

: 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par le Notaire soussigné.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

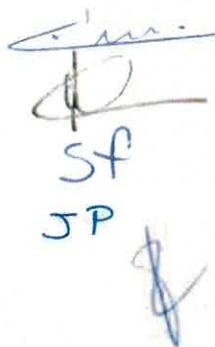
Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens du Livre 1, Chapitre 8.4, Section 8.4.2. de l'arrêté royal du huit septembre deux mille dix-neuf établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Livre 1 préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du vingt-six juin deux mille vingt dressé par Procontrol, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

sixième feuillet


SF
JP

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.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat CU 20200603008207 et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur Onorato Kevin à Malmedy le trois juin deux mille vingt.

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 61.184 ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 753.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est remis à l'instant par le vendeur à l'acquéreur qui le reconnaît.

PRIX

Lecture faite de l'article deux cent trois alinéa premier du Code des droits d'Enregistrement, visant la répression des dissimulations de prix et valeurs aux parties contractantes qui le reconnaissent, celles-ci déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de

payé présentement par la comptabilité du notaire soussigné dont quittance sous réserve de bonne fin de tous versements effectués pour ce paiement.

Origine des fonds

Pour satisfaire aux dispositions de la législation antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Registre des gages

Le vendeur déclare, présentement, 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.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

SORTIE D'INDIVISION (ARTICLE 815 CODE CIVIL)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire soussigné du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

CLAUSE D'ACCROISSEMENT ENTRE ACQUEREURS

Les acquéreurs conviennent à titre réciproque et aléatoire, concernant le bien présentement acquis par eux, qu'il y aura, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, accroissement au profit du survivant, portant sur l'USUFRUIT de la part indivise acquise par le prémourant.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

a) S'agissant d'un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants-cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis, à l'exception, le cas échéant, de la partie d'emprunt qui serait remboursée par une assurance-décès prise sur la tête du prémourant.

b) Cette convention est faite pour une première période de trois ans prenant cours ce jour. A l'issue de cette période de trois ans, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de trois ans, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de trois ans, et ainsi de suite à l'expiration de chaque triennat.

Dans l'hypothèse où il sera mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

c) En vue de garantir à son coacquéreur l'exercice paisible de ses droits dans le bien acquis, chaque acquéreurs s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus au point b).

En cas de revente du bien, le prix de vente sera divisé en deux entre les co-acquéreurs aux présentes.

d) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées au bien ci-dessus décrit.

Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants-droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées au bien ci-dessus décrit.

septième feuillet



SF
JP


e) Les acquéreurs déclarent avoir été informés que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et usages en matières fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans le bien ci-dessus décrit.

f) Au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte authentique transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

g) Les acquéreurs conviennent en outre qu'en cas de mariage entre eux ou en cas de cohabitation légale et inscription dans les registres de la population à l'adresse de l'immeuble acquis aux présentes, ladite clause d'accroissement prendra automatiquement fin.

DÉCLARATIONS FISCALES

Droits d'enregistrement

Réduction des droits d'enregistrement - habitation modeste

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

- que lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis dudit code, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propiété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des immeubles dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des immeubles que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- que lui ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propiété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des habitations dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des habitations que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de

l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

- que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est datée du onze juin deux mille vingt et la condition suspensive stipulée dans ladite convention a été réalisée le premier août deux mille vingt.

Abattement

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

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 troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- 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.

huitième et dernier
feuillet



Certificat d'identité et d'état civil

a) Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

Expédition de l'acte

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte par voie électronique à l'adresse suivante : ferrarasamantha@homail.fr.

DONT ACTE.

Fait et passé à Thon-Samson/Andenne, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire.

Certifiée conforme