

ONT COMPARU :

Ci-après dénommés “LE VENDEUR”.

Ci-après dénommées “L’ACQUEREUR”.

OBJET DE LA VENTE

DESCRIPTION DU BIEN VENDU**COMMUNE DE MORLANWELZ – première DIVISION –
MORLANWELZ MARIEMONT- division numéro 56057.**

Une maison d'habitation sise _____, cadastrée
-suivant titre- section A numéro 122F7 et -suivant extrait cadastral délivré
le 7 août 2018-section A numéro 0122F27P0000 pour une contenance de
six ares vingt-deux centiares (6a22ca).

Revenu cadastral non indexé : 932

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.

PLAN.

Le bien présentement vendu est figuré sous le lot 33 en un plan
dressé par Monsieur l'architecte Jacques de Seneffe, demeuré annexé à
l'acte du Notaire Reul à Morlanwelz-Mariemont du 2 décembre 1967 et
sous teinte JAUNE au plan dressé par le géomètre Marcel Clantin de La
Louvière le 23 avril 1993 qui demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire
Anne-Marie Potvin de Braine-Le-Comte le 27 avril 1993, aux indications
duquel les parties devront se conformer.

Ci-après invariablement dénommé "le bien ".

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en
fournir plus ample description aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. ETAT DU BIEN.

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour du compromis, bien connu de l'acquéreur, qui déclare 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 d'amiante.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie .

2. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES.

Le bien est vendu à l'acquéreur avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, 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, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien 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'aucune mitoyenneté ne reste due.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

A ce sujet, il est ici fait observer que l'acte reçu par le Notaire Anne-Marie Potvin ayant résidé à Braine-Le-Comte en date du **27 avril 1993**, contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites:

« Conditions spéciales.

Aux termes de l'acte précité du Notaire Lucien Reul de Morlanwelz-Mariemont à l'intervention du Notaire Christian Lepoivre, Notaire à Huy du deux décembre mil neuf cent soixante-neuf, il est stipulé ce qui suit: "Il est donné à connaître à l'acquéreur, que l'acte de vente du Notaire Mourlon-Beernaert, ci-dessus vanté, contient la clause suivante textuellement reproduite "Les biens sont vendus tels qu'ils s'étendent, se poursuivent et se comportent et avec les servitudes actives et passives, qui peuvent les avantager ou les grever, résultant de situation de fait, de conventions ou accords intervenus avec la société anonyme des charbonnages de Mariemont-Bascoup et /ou des sociétés' dont les dits charbonnages sont les ayants droit, étant entendu cependant qu'ils ne sont pas grevés des servitudes minières, ni du droit de rachat, résultant de l'acte du vingt octobre mil neuf cent et portant échange entre la société anonyme des charbonnages de Mariemont et Monsieur Raoul Warocqué"(....)

La venderesse se réserve expressément pour elle ses héritiers ayants droit, de pouvoir établir sur la parcelle ci-dessus vendue, toutes conduites, canalisation d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone et ce à titre de servitude, au profit de tous les biens, dont elle-même, son fils ou l'épouse de ce dernier ont été, sont ou seront propriétaires dans un rayon de cinq kilomètres du bien vendu.

Toutefois cette faculté devra s'exercer dans un délai de dix ans à compter de ce jour.

La venderesse déclare que les constructions sont autorisées sur le bien présentement vendu, mais l'acquéreur devra cependant faire son affaire personnelle des prescriptions de l'urbanisme à ce sujet. Lors de la construction principale ou d'annexes quelconques lors du placement de caravane(s) ou chalet(s) mobile(s) l'acquéreur devra soumettre les plans à la venderesse et obtenir de cette dernière, une autorisation écrite préalable, sous peine de devoir démolir les dites constructions ou d'enlever hors du lotissement caravane(s) ou chalet(s) mobile(s) et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts à réclamer par la venderesse.

Il est stipulé sur le bien vendu une servitude de "non aedificandi" aux termes de laquelle l'acquéreur ou ses ayants droit, ne peut ériger sur le bien vendu, tout bâtiment à usage de café, hôtel, restaurant, magasin de vente au détail ou autre lieu public quelconque, sous peine de devoir payer à la venderesse ses héritiers ou ayants droit, des dommages et intérêts qui seront fixés à l'époque où ce fait sera constaté et de voir condamner à démolir les bâtiments érigés, à l'encontre de la présente clause.

La dite servitude est créée au profit des biens appartenant à la venderesse dans un rayon de cinq cents mètres du bien vendu.

L'acquéreur aura tous usages sur les chemins que la venderesse créera entre les lots, pour les besoins du lotissement.

Il aura l'entretien de ce chemin, en face de son lot, jusqu'à l'axe dudit chemin, tant que celui-ci demeurera privé.

L'acquéreur déclare en avoir connaissance pour avoir reçu une copie dudit acte.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur concernant ces clauses et conditions pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises ci-dessus, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3. CONTENANCE.

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. CHARGES ET IMPÔTS.

5. CONTRATS DE RACCORDEMENT - RELEVÉ DES COMPTEURS.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance. Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant

aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

6. **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 à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

7. **PROPRIETE-OCCUPATION-JOUISSANCE.**

Le transfert de propriété a lieu ce jour. L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

A ce sujet, le vendeur déclare que **le bien est libre de toute occupation** généralement quelconque et vide de tout mobilier.

8. **FRAIS.**

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

SITUATION ADMINISTRATIVE

URBANISME

I. 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 ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) 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,...).

II. Mentions et déclarations imposées par le Code du Développement territorial (en abrégé « CoDT »)

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures

d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de La Louvière-Soignies ;

- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) : guide régional sur les bâtisses , guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité, ;

- 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 datant de moins de deux ans,

- le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 30/07/1993 et ayant pour objet la construction d'une habitation, portant les références 93/56057/B.30, dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT (anciennement article 84, §1^{er} et §2^e, al. 1^{er} du CWATUP), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

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

III. Information communale.

Par lettre datée du 7 août 2018 le notaire Jean-Pierre DERUE, soussigné, a interrogé la Commune de Morlanwez sur la situation urbanistique du bien présentement vendu.

Dans sa réponse du **20 août 2018**, la Commune a déclaré ce qui suit :

« (...)Le bien en cause est situé en zone d'aménagement communal concerté, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause se situe sur le territoire communal où un Guide Régional d'Urbanisme s'applique :

– Guide Régional sur les Bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les Personnes à Mobilité Réduite (art. 414 à 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

– Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

La Commune de MORLANWELZ ne dispose ni de Guide Communal d'Urbanisme (GCU), ni de

Schéma de Développement Communal ;
Le bien en cause ne fait pas partie d'un plan d'alignement ;
Le bien en cause n'est pas soumis à un droit de préemption, ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

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.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'Article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'Article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité ainsi que concernant les éventuelles autres emprises souterraines et/ou aériennes. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées suivantes:

FJC METUBEL, sise à 7110 STREPY-BRACQUEGNIES, Route du Grand Peuplier, 10 Société ORES,
sise à 7080 FRAMERIES, Avenue du Parc d'Aventures Scientifiques, 1
Société PROXIMUS, sise à 7000 MONS, Avenue Edison, 1
Société SOWAL 92, sise à 7134 PÉRONNES-LEZ-BINCHE, Rue de l'Octroi, 2
Société CAPPAL, sise à 7141 MORLANWELZ (MONT-SAINTE-ALDEGONDE), Rue de Cronfestu, 57
Société SWDE, sise à 7110 HOUDENG-AIMERIES, chaussée Pont du Sart, 32-34
Société VOO, sise à 7110 STRÉPY-BRACQUEGNIES, Route du Grand Peuplier, 20
ELIA, sise à 5000 NAMUR, Avenue Albert 1^{er}, 19
AIR LIQUIDE, sise à 6061 MONTIGNIES-SUR-SAMBRE, rue de la Corderie, 22
IDEA, sise à 7000 MONS, Rue de Nimy, 53

En ce qui concerne l'éventuelle tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel dans le cadre de la Loi du 12 avril 1962, le bien ne semble pas être grevé d'une emprise souterraine. Cependant, pour obtenir une confirmation, veuillez prendre contact avec la société FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES ; Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments ou leur absence sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique ;

Le bien en cause est situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local :

« Borel III-Fontaine de Spa » adopté par Arrêté Ministériel à la date du 08 mars 2005 et du R.U.E.
« Borel III-Fontaine de Spa » entré en vigueur à la date du 23 décembre 2006 ; et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (cfr prescriptions littérales et extrait du plan en annexe à la présente, les originaux étant à votre disposition sur le site cartographique de la Région Wallonne) ;

Le bien en cause a fait l'objet des Permis d'Urbanisme suivants :

- Le 30/07/1993 : Construire une nouvelle habitation.
- Le 30/08/1993 : Nouvelle habitation.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun Permis d'Urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun Certificat d'Urbanisme n° 1 daté de moins de 2 ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun Certificat d'Urbanisme n° 2 (avis sur projet) daté de moins de 2 ans ;

Le bien en cause n'est pas situé dans le Périmètre d'un Site NATURA 2000 visé par l'Article ibis Alinéa unique 18° de la Loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le Décret du 06 décembre 2001 relatif à la conservation des sites NATURA 2000 ainsi que de la faune et de la flore

sauvage (Arrêté de désignation des sites de 2009 entré en vigueur au 01 janvier 2015) ;
Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un Site À Réaménager visé à l'Article D.V.1 du CoDT ;
Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'un Site de Réhabilitation Paysagère et Environnementale visé à l'Article D.V.7 du CoDT ;
Le bien en cause n'est pas situé dans un Site de Remembrement Urbain visé à l'Article D.V.9 du CoDT ;
Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation Urbaine visée à l'Article D.V.13 du CoDT ;
Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre de la Rénovation Urbaine du Quartier du Centre visé à l'Article D.V.14 du CoDT adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon en date du 18 septembre 2014 ;
Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune prime à la Région Wallonne ;
Le bien en cause est situé en Zone d'Assainissement Collectif, selon le P.A.S.H. ;
Le bien en cause, à notre connaissance, n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
Le bien en cause n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure car :

- Le bien en cause n'est pas inscrit en zone inondable selon la cartographie des aléas d'inondation par débordement des cours d'eau adoptée par Arrêté du Gouvernement Wallon en date du 30 juin 2007 ;
- Le bien en cause n'est pas situé sur un axe de ruissellement diffus selon la cartographie des zones à risques d'érosion et de ruissellement ;
- Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de consultation et de contraintes de risques géologiques et/ou miniers, selon la cartographie éditée par le Service Géologique de Wallonie sur les thématiques du sous-sol ;

Le bien en cause, à notre connaissance, n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'Article 14 du Décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du Service Communal des Eaux au sens du Décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, modifié la dernière fois par le Décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une Société Publique de Gestion de l'Eau ;

Le bien en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'Article 193 du Code Wallon du Patrimoine (CWP), ni classé en application de l'Article 196 du CWP, ni situé dans une zone de protection visée à l'Article 209 (CWP) ;

Le bien en cause n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'Article 233 du CWP ;

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Pour rappel, un Permis d'Urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les

propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au Service Urbanisme de la Commune ;

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

Une copie de la réponse de la Commune a été remise antérieurement à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Les parties se déclarent en outre bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le métré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

IV. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare en outre que 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 inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- 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 ;
- 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...) sous réserve de ce qui est dit ci-avant.
- 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° du CoDT (*anciennement article 136 du CWATUP) ;

Il déclare également n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT (anciennement articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.);

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- soit repris dans une zone où un aménagement foncier rural est en cours en vertu du chapitre 3 du titre 11 du Code wallon de l'agriculture ;

- soit concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

V. Situation existante

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas, personnellement, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7° du CoDT, ;

- qu'aucun procès-verbal de constat n'a été dressé ;

- qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun 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 engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – que :

que le bien concerné par la présente vente a fait l'objet des travaux suivants pour lesquels le permis a été obtenu (93/56057/B.30)

VI. Notification à l'Observatoire foncier

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 du bien vendu – indépendamment de sa localisation en zone agricole ou pas, ou de son inscription dans le SiGeC ou pas- , déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu et que le bien n'est pas déclaré dans le Système intégré de gestion et de contrôles (SIGEC) depuis au moins cinq ans.

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

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 ci-dessus 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.

PRÉSENCE D'UNE CANALISATION POUVANT ENTRAÎNER UNE SERVITUDE LÉGALE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le notaire instrumentant a invité l'acquéreur à consulter le site CICC (<http://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une présence de canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique.

La présente information a pour seul objet de tenir les acquéreurs informés de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

NATURA 2000

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné par le décret wallon du 6 décembre 2001, relatif à la conservation des sites « Natura 2000 » de la faune et de la flore.

INONDATION

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

http://geoapps.wallonie.be/inondations/*CTX=alea*BBOX

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 conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Vu l'existence d'une cuve à mazout d'une capacité de 3.125 litres dans le bien prédécrit, le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, savoir d'une déclaration d'un établissement de classe 3, actuellement en cours à la Commune de Morlanwelz (accusé de réception du 18 décembre 2018)

Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois des présentes, et, pour ce qui relève de l'acquéreur, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

Pour autant que de besoin, le notaire Derue soussigné donne lecture de l'article 60 du RGPE et en remet une copie aux acquéreurs

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE (version 2018.-Compromis signé en 2018)

1. Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions des articles D.IV.99 §1 et D.IV.97.8° du CoDT et du décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le 7 juin 2009, à l'exception de son article 21), et savoir notamment :

- (a) que tout un chacun est tenu de prendre toutes les mesures appropriées afin de préserver le sol et de prévenir toute nouvelle pollution, conformément à l'article 3 du décret;

- (b) que toute personne ayant la garde d'un terrain affecté soit d'une pollution dépassant les critères établis par le décret, soit par la présence de déchets abandonnés, est tenue, si elle en a connaissance, d'en avertir sans délai le fonctionnaire indiqué à cet effet ainsi que le

collège communal de chaque commune concernée, conformément à l'article 5 du décret;

- (c) que les personnes désignées à l'article 22 du décret, parmi lesquelles figurent, à titre subsidiaire, le propriétaire et le titulaire de droits réels portant sur un terrain et/ou les constructions et installations y érigées, peuvent se voir imposer des obligations d'investigation et d'assainissement du sol, mais également de mise en œuvre de mesure de sécurité et de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle (postérieure au 30 avril 2007) ou historique (antérieure au 30 avril 2007);
- (d) que les obligations dont question sub (c) peuvent actuellement naître soit sur demande volontaire de toute personne désireuse de s'y soumettre, soit sur simple décision de l'administration, conformément aux articles 19 et 20 du décret;
- (e) que ces mêmes obligations dont question sub (c) pourront naître d'office, en application de l'article 21 du décret, lors de la cession d'un terrain et/ou des constructions et installations y érigées, sur lequel est ou a été implantée une installation ou une activité susceptible de polluer le sol, telles que ces installations ou activités sont reprises en annexe 3 du décret, l'entrée en vigueur de l'article 21 étant toutefois postposée, dans l'attente d'un arrêté d'exécution;
- (f) que le titulaire des obligations dont question sub (c) peut éventuellement se substituer un tiers préalablement agréé par l'administration, ce tiers devant s'engager formellement, inconditionnellement et irrévocablement à exécuter toutes les obligations imposées au titulaire;
- (g) qu'un terrain peut éventuellement recevoir la qualification de déchet, lorsqu'il est affecté d'une pollution provenant de déchets n'étant eux-mêmes plus séparables des terres polluées et ne pouvant plus être valorisés ou éliminés que si ces terres font également l'objet d'un assainissement, le détenteur d'un bien qualifié de déchet étant tenu d'un ensemble d'obligations de gestion, d'assainissement ou de remise en état, notamment en application du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, voire du paiement de certaines taxes portant sur la détention ou l'abandon de déchets, par exemple en application du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne.

2. Le vendeur déclare que:

- A 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 du 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 d'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 ;
 - il n'a pas connaissance de la présence actuelle ou passée sur le bien cédé par lui d'une installation ou activité susceptible de polluer le sol au sens du décret du 5 décembre 2008;
 - il n'a connaissance d'aucun fait susceptible d'entraîner l'application au bien cédé des dispositions légales et réglementaires en matière de déchets;
 - il n'a cependant connaissance d'aucune étude du sol portant sur le bien et il ne peut donc en garantir la nature et l'état de pollution éventuel.
3. 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 par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle 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.

CUVE A MAZOUT

Le Notaire Derue soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du 17 juillet 2003 relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service.

Le Notaire soussigné attire également l'attention des parties sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres doit être équipé d'un système anti-débordement avant le 1^{er} janvier 2005.

Le vendeur déclare que la citerne dont question est une citerne à double paroi et n'est pas équipée d'un système permanent de détection des fuites. Une plaquette orange a été fixée sur le réservoir en date du 18 décembre 2018, l'étanchéité étant assurée mais pas la conformité ; il y a lieu d'y remédier dans les six mois par le placement d'un système d'anti-débordement : sifflet ou sonde.

Les frais pour l'installation de ce dispositif seront supportés par l'acquéreur.

Le vendeur déclare :

- qu'une citerne à mazout aérienne d'une capacité de 3.125 litres se trouve dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

- que le bien a donc fait l'objet d'une déclaration des établissements de classe 3 auprès de la Ville de Morlanwelz, actuellement en cours. (date de dépôt : le 17 décembre 2018)

Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature des présentes afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (art. 60 décret du 11 mars 1999). A défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

Pour autant que de besoin, le notaire Derue soussigné donne lecture de l'article 60 dudit décret et en remet une copie aux parties présentes.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat 20180401001509 et se rapportant au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Pierre DU NUNZIO le 1 avril 2018, présentement remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

PRIMES

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant 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 et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

Après que le Notaire soussigné 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.**

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur **a répondu de manière**

négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué n'ont été effectués.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le 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 préalablement à la mise en service de l'installation.

L'attention de l'acquéreur 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 du **2 juin 1994**, date à laquelle la société SGS a constaté la conformité.

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

DROIT DE PREEMPTION

1. Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

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

3. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait actuellement ou antérieurement l'objet d'un crédit hypothécaire conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social ou l'objet 'un prêt hypothécaire par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

DISPENSE

L'administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre toute inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DISPOSITIONS FISCALES

DECLARATIONS PRO FISCO

1. Article deux cent trois (203) du code des droits d'enregistrement.

Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement quant à la répression des dissimulations au sujet du prix et des charges.

2. Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Lecture ayant été donnée des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la T.V.A, le vendeur a déclaré :

- qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- qu'il n'a pas, dans les cinq années précédant la date des présentes, vendu un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article huit, paragraphes deux ou trois dudit Code ;
- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui réponde aux conditions ci-dessus ;
- qu'il n'a pas participé à une société momentanée qui soit assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Expressément interpellé à ce sujet, l'acquéreur déclare ne pas être en mesure de pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement

ABATTEMENT (ART.46 BIS 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
- 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(s) notaire(s) soussigné(s) les a(ont) 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.

DECLARATIONS FINALES

RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.

Interrogé par le Notaire Derue soussigné au sujet de la loi du 5 juillet 1998 sur le règlement collectif de dette, chacun des comparants a répondu séparément ne pas être concerné par la législation, le cas échéant, ne pas avoir à ce jour déposé une requête visant à obtenir un règlement collectif de ses dettes, conformément aux articles 1027 et 1034 du Code Judiciaire.

Par ailleurs, chaque comparant déclare ne pas avoir demandé l'autorisation de vendre de gré à gré le bien immeuble prédécrit, conformément à l'article 1564 de ce code et ne pas savoir qu'une telle demande ait pu être demandée avant ce jour dans le cadre de l'article 1580ter du même code.

DECLARATIONS DES PARTIES

Chaque partie 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) ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessous.

Le vendeur déclare :

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

*(vendeur non marié) - qu'il n'a pas fait de déclaration de cohabitation légale ;

- qu'il n'a pas signé de mandat hypothécaire sur le bien vendu ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

FORMALITES & CLOTURE DE L'ACTE

CERTIFICAT ETAT CIVIL.

Conformément à la loi organique sur le notariat, les Notaires instrumentants déclarent connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, les Notaires instrumentants certifient relativement aux parties à l'acte :

- Pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance, le domicile, sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage ;

- Pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution, et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national ;

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège respectif susindiquée.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée par les Notaires soussignés 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.

Les notaires sont tenus d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES.

Les données personnelles confiées par les parties aux présentes ont pour seule finalité de permettre le bon déroulement de l'acte et le respect des obligations légales par les intervenants au dossier (Agent(s) Immobilier(s), Notaire(s), administration(s)...). La confidentialité des informations est assurée individuellement par les intervenants et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle ils sont soumis (prévention du blanchiment ...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées au notaire peuvent être obtenues sur simple demande au format papier.

ENVOI DES PIECES

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à son adresse actuelle.

PROJET

Les parties déclarent avoir reçu en temps utile le projet du présent acte et avoir pris connaissance de celui-ci préalablement à ce jour.

DROIT D'ECRITURE.

DONT ACTE.