

E H

er

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

Première
feuille.

LE BIEN SUIVANT :

Commune de Sambreville, première division AUVELAIS

1/ Une **maison d'habitation** avec dépendances ou annexes, jardin derrière et passage latéral privatif, l'ensemble si où la maison est cotée sous le numéro , paraissant cadastré ou l'avoir été section E numéro 156/00A7P0000 (anciennement numéro 156/U/3 et partie du numéro 156/G/5) pour une contenance selon cadastre récent, titre et mesurage de DEUX ares TRENTE-SEPT centiares (2a 37ca), joignant ou ayant joint outre ladite rue, divers. (revenu cadastral non indexé : 654 euros).

Rappel de plan : Tels, au surplus, que ces biens sont repris comme lot 72 et sont figurés sous teinte rose pour la partie bâtie et sous liseré jaune pour la partie non bâtie au plan dressé le quatorze octobre mil neuf cent septante-deux par Monsieur Lafontaine, géomètre à Tamines, plan qui est demeuré annexé comme plan numéro II au cahier des charges de la présent vente, dont question ci-après.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit plan antérieurement aux présentes.

2/ Un **garage** avec ses accessoires, d'un ensemble joignant la rue du Travail, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit et le terrain sur lequel il est érigé, d'un ensemble paraissant cadastré ou l'avoir été section E numéro 156/L/8P0000 d'une contenance d'après cadastre, titre et mesurage de dix-huit mètres carrés, joignant ou ayant joint la rue du Travail, divers et le terrain d'accès et de manœuvre ci-après mentionné.

L'emplacement sur lequel ce **garage** est érigé est repéré sous numéro 9, teinte rose, au plan annexé à l'acte de base dressé par le notaire Jean Petit, à Auvélais, le 22 septembre 1977.

J. 6

P.K. ✓



6600

b) en copropriété et indivision forcée :

Un vingt-troisième indivis (1/23^{ème}) du terrain d'accès et de manœuvre de trois ares nonante-cinq centiares, tel que figuré sous teinte jaune audit plan et actuellement paraissant cadastrée section E numéro 156R8P0000.

Rappel de plan

Le plan auquel il est fait référence a été dressé par le géomètre René Lafontaine, à Tamines, le 8 octobre 1972.

Ce plan est demeuré annexé à un acte reçu le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-sept par le notaire Jean Petit, soussigné (acte transcrit le 6 octobre 1977, volume 8.652, numéro 9) à la requête de la société anonyme Glaceries de Saint Roch, propriétaire à l'époque.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie du plan prévanté.

Les deux biens objet des présentes forment un ensemble ayant un revenu cadastral non indexé total de 711 euros.

Identification du bien vendu par les parties

Après avoir pris connaissance des plans cadastraux et, accessoirement, des plans de mesurage qui sont évoqués à titre de simple renseignement au présent acte, et avoir été informés que les indications des plans cadastraux ne sont qu'approximatives et en outre non garanties, l'acquéreur et le vendeur ont déclaré que l'identification, sur ces plans cadastraux, du bien vendu est conforme à la réalité des lieux, que les indications des plans de mesurage évoqué ne leur paraissent en contradiction ni avec les plans cadastraux ni avec la réalité des lieux et qu'en conséquence, ils estiment superflu de faire établir un plan de mesurage qui fixerait avec plus de précisions les dimensions, limites et contenance du bien vendu.

Vendeur et acquéreur déclarent dès lors se satisfaire de la description du bien vendu telle qu'elle est reprise ci-avant.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, les biens prédécrits dépendaient de la communauté ayant existé entre les époux Aimé Marcel MICHAUX – Odette Huguette JOISSAINS, savoir :

- La maison, pour l'avoir acquise de la société anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH à Auvelais, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Petit, à Auvelais, le quatre mai mil neuf cent septante-trois, transcrit à Namur le dix-huit mai mil neuf cent septante-trois, volume 7.811, numéro 5.
- Le garage, pour l'avoir acquis de la même société aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Petit, le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-sept, transcrit à Namur le six octobre mil neuf cent septante-sept, volume 8.652, numéro 9.

Monsieur Aimé Marcel MICHAUX est décédé à Sambreville le six mars deux mil treize, en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse, Madame Odette JOISSAINS, et ses trois enfants : Messieurs Marcel MICHAUX, Albert MICHAUX et Jean-Marc MICHAUX. Qu'en vertu d'un acte modificatif du régime matrimonial intervenu entre les époux MICHAUX – JOISSAINS reçu par le notaire Remi Caprasse, soussigné, en date du 17 novembre 1999, le patrimoine commun a été recueilli pour la totalité en pleine propriété par le conjoint survivant. Par conséquent, les biens prédécrits appartiennent en pleine propriété à Madame Odette JOISSAINS.

CONDITIONS

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux conditions suivantes que les parties, chacune pour ce qui la concerne, s'obligent à exécuter, et qui ne pourront jamais s'interpréter en clauses de style, mais bien en conditions essentielles de la vente, sans lesquelles celle-ci n'aurait pas eu lieu :

1/ Etat - Vices - Servitudes - Contenance - Limites - Cadastre

Le bien vendu est transmis dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur, qui l'accepte tel que possédé par le vendeur:

a/ **avec toutes servitudes**, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, à charge par l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et sauf à lui à se défendre des autres à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui;

b/ **sans garantie quant aux vices ou défauts**, apparents ou même cachés, pouvant l'affecter quant au sol ou aux constructions;

c/ **sans garantie de la contenance** renseignée celle-ci étant acceptée irrévocablement comme exacte par les comparants qui renoncent à tout recours de l'un contre l'autre pour toute différence qui apparaîtrait à l'avenir entre cette contenance et la contenance réelle, cette différence fût-elle supérieure au vingtième;

d/ **sans garantie quant aux indications cadastrales**, celles-ci étant fournies à titre de simple renseignement sans engager ni le vendeur, ni l'administration du cadastre elle-même; le vendeur déclarant en outre ne pas avoir exécuté ou commencé des travaux pouvant modifier le revenu cadastral;

e/ à charge pour l'acquéreur de faire son affaire de débattre avec tous voisins des limites entre héritages comme aussi de régler tous problèmes relatifs à la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés établis en limite;

f/ avec tous droits à la réparation des dégâts d'origine minière qui pourraient avoir été occasionnés au bien vendu sans cependant que le vendeur ne garantisse l'existence de pareils droits dans son chef à ce sujet.

A l'exception de ce qui sera repris ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de vice caché, qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

2/ Propriété et jouissance - Impôts

L'acquéreur aura la **propriété** du bien vendu à dater des présentes, et la **jouissance** à compter du même moment, à charge d'en supporter désormais tous impôts, taxes et contributions quelconques.

Cette jouissance lui sera acquise par la possession réelle, le vendeur déclarant expressément que le bien vendu est libre de toute occupation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est frappé d'aucune taxe particulière.

3/ Situation urbanistique et administrative

1.- Déclarations du cédant

Relativement au bien objet du présent acte, notamment en exécution des dispositions du Code du développement territorial (en abrégé et ci-après dénommé CoDT) et notamment des articles D.IV.99 à 105 de ce Code (sans que cette énumération soit limitative), le cédant, informé des obligations qui pèsent sur lui en vertu du Code précité et

Deuxième
feuille.

F-6
P.H. ✓



au vu d'une lettre – dont le cessionnaire reconnaît avoir reçu copie - de la Commune de Sambreville datée du 29 octobre 2019 adressée au notaire soussigné en réponse à sa demande formulée en date du 1^{er} octobre 2019, soit il y a plus de trente jours, déclare que:

1° - 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, pour ce bien, les suivantes : le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat;

- le bien ne fait pas l'objet :

° d'un procès-verbal d'infraction urbanistique ;

° d'un plan d'alignement ;

° d'un arrêté d'insalubrité ;

° de taxes locales spécifiques ;

- le bien n'est pas :

° concerné par une emprise en sous-sol ;

° repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

° repris dans un périmètre de remembrement ;

° concerné par la législation sur les mines, minières et carrières ;

° concerné par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés

° situé dans une zone à risque d'inondation ;

° concerné par une servitude d'utilité publique ;

° situé dans un site Natura 2000 ;

° soumis à un droit de préemption ;

° repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

° repris dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère ou environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés par le Code susdit ;

° inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;

° classé en application de l'article 196 du même Code ;

° situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;

° localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;

- le bien est repris dans le périmètre d'un site classé SEVESO.

- sous réserve de ce qui serait précisé au présent acte, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, et s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

2° le bien n'a fait l'objet, depuis le 1^{er} janvier 1977, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, ni d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, ni, pour la région de langue française, d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception:

- d'un permis numéro 80 du 26 juin 1978 délivré à Monsieur Aimé MICHAUX pour la construction d'une remise ;

- d'un permis numéro 23 du 03 mars 1980 délivré à Monsieur Aimé MICHAUX

- pour le remplacement de la toiture ;
- d'un permis numéro 137 du 16 août 1982 à Monsieur Aimé MICHAUX pour la construction d'un mur de clôture.

3° à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1°, 2° ou 7°,

4° il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir au ou sur le bien aucun des travaux et actes visés par le Code précité ;

5° à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet du présent acte n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de ce bien et que, s'agissant de la période antérieure, il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises le cas échéant dans son propre titre de propriété ;

6° la lettre ci-dessus évoquée, adressée au notaire soussigné par la susdite Commune, ne donne pas de réponse complète à la demande qui lui avait été adressée; cette demande ayant porté sur l'ensemble des informations visées à l'article D.IV.99, dont notamment celles que doit contenir un certificat d'urbanisme numéro 1, et que le présent acte est passé en dépit du défaut de réponse complète de l'administration, ce que le cessionnaire déclare expressément accepter.

II.- Déclaration du cessionnaire

Le cessionnaire déclare en outre que l'absence de connaissance par lui de l'ensemble des renseignements ainsi prescrits par les dispositions légales n'est pas de nature à remettre en cause la validité de la présente convention, ni de modifier, altérer ou vicier son consentement à celle-ci et qu'il s'interdit de remettre en cause ultérieurement la validité de la présente convention quels que soient les renseignements dont il aurait pu avoir eu connaissance spécialement si la lettre susévoquée émanant de la Commune prénommée avait été complète et/ou exacte.

III.- Constatation et procédure suivie – Contrôle subsidiaire du notaire

Par sa demande formulée en date du 1^{er} octobre 2019 et adressée à la Commune de Sambreville sur requête du cédant, le notaire soussigné a sollicité que lui soit délivré diverses informations relatives au bien prédécrit et notamment les informations visées à l'article D.IV.99 §1 du Code de développement territorial.

Après avoir pris connaissance, antérieurement aux présentes et pour avoir reçue copie, des informations et renseignements transmis par ladite Commune au notaire instrumentant suite à sa demande évoquée supra, les comparants reconnaissent avoir été invités, également antérieurement aux présentes, à consulter le site internet du géoportail de la Wallonie afin de vérifier les déclarations du cédant dont question ci-dessus au point « I.- Déclarations du cédant », et ce notamment dans la mesure où les informations et renseignements reçus de ladite Commune se seraient avérés incomplets et/ou inexacts. En outre, les comparants requièrent expressément le notaire de passer l'acte en dépit du défaut d'exactitude et/ou de complétude de la réponse de ladite Commune.

Pour le surplus, le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant ;

Troisième
feuille.

Y 6
P.K. ✓



- 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, etc.).

IV.- Informations générales aux parties

Chacun des comparants reconnaît avoir été informé:

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code précité à 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.

V.- Subrogation du cessionnaire

Par ailleurs, le cessionnaire supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative. Il reconnaît avoir pris toutes ses informations à ce sujet et dispense formellement le notaire instrumentant et le cédant de toute recherche ou obligation à ce sujet.

VI.- Invitations faites au cessionnaire – destination du bien

Le cessionnaire reconnaît avoir été invité à vérifier, préalablement à toutes opérations, sur les plans et documents se trouvant à l'Administration communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes autres autorités publiques, spécialement en raison des éventuels plans d'aménagement, permis et/ou schémas cités le cas échéant ci-avant, si le bien objet des présentes pourra recevoir la **destination** qu'il envisage de lui donner et s'il est concerné par des prescriptions administratives ou urbanistiques ou toutes autres restrictions au droit de propriété, notamment en matière de situation aux plans et schémas d'aménagement du territoire (et les conséquences qui en résultent), de voirie, de servitudes publiques, d'expropriation, d'alignement, de recul, de périmètres "Seveso", et caetera.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes à propos de la définition et de la portée de la zone dont question ci-dessus.

Le cessionnaire assumera toute responsabilité au sujet des informations ainsi prises et recueillies et restera dès lors sans recours contre le cédant.

VII.- Permis d'environnement

Le cédant déclare encore que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, en sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

VIII.- Cession de permis

Les parties déclarent que, par le présent acte, il ne s'opère pas de cession de permis au sens de l'article D.IV.92 du Code précité.

4/ Etat du sol

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 22 octobre 2019, soit moins d'un an à dater du premier acte relatif à la cession objet des présentes, indiquent que les biens ne sont pas repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un

risque pour le sols (Art. 12§2, 3), qu'ils ne sont pas concernés par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) et énonce textuellement ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), avant la formation du contrat de cession par courriel.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ». Le cédant prend acte de cette déclaration ; les parties précisant que l'usage auquel le cessionnaire entend destiner le bien n'est pas contractualisé en ce sens qu'il ne revêt pas un caractère substantiel de la chose cédée. Le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

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 du ou des extrait(s) conforme(s). Le cessionnaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire 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 responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Le cessionnaire déclare que le cédant s'est acquitté des obligations d'information lui incombant avant la passation du présent acte authentique. En outre, le cessionnaire renonce irrévocablement à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

5/ Assurance contre les risques d'incendie et autres risques

Le vendeur ne garantit pas l'existence d'une **assurance** contre le risque incendie ou contre tous autres risques dont pourrait bénéficier l'acquéreur, lequel, s'il souhaite se garantir contre de tels risques aura à s'assurer dans les meilleurs délais. En outre, si les contrats d'assurance en cours relativement au bien vendu n'étaient pas soumis à l'arrêté royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'acquéreur aurait à les continuer à la décharge du vendeur, si mieux il ne préfère les résilier en supportant alors, s'il échet, toutes indemnités de dédit.

6/ Câbles et conduites

L'acquéreur reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité qu'il vérifie par lui-même, notamment en consultant le site internet e, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui

Quatrième
feuille.



le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

10/ Réservoirs à mazout

Les parties se reconnaissent informées du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment de l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif anti-débordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens, et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés.

Si, lors de ce contrôle ou ce test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

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

11/ Installations électriques

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981 et qu'en conséquence, il a fait exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique dont le procès-verbal, produit à l'instant par le vendeur, portant la date du 10 janvier 2019, a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

Dans la mesure où ce procès-verbal se révélerait négatif, l'acquéreur reconnaît être informé :

- de son obligation de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle;
- après cette communication, de son droit de désigner un autre organisme de contrôle agréé pour une nouvelle visite de contrôle afin de vérifier la disparition des infractions au terme du délai de dix-huit mois prenant cours le jour du présent acte de vente;
- de son obligation de faire remédier, à ses frais, aux infractions avant la nouvelle visite de contrôle prescrite dans les dix-huit mois
- des prescriptions de l'article 274.02 du règlement précité qui sont d'application dans le cas où, lors de cette nouvelle visite de contrôle, il est constaté que des infractions subsistent.

L'acquéreur a été informé que l'article 271 du Règlement général précité prescrit que les installations électriques domestiques doivent faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, tous les 25 ans, et que les frais du prochain contrôle seront à sa charge.

12/ Certificat de performance énergétique

Conformément à l'article 34 du décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et à son arrêté d'exécution du 15 mai 2014, le vendeur a remis à l'acquéreur qui le reconnaît, un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu et établi le 6 janvier 2019 par David Girol Garcia, aux frais du vendeur. (coéf. F 449 kWh/m²an)

13/ Détecteur d'incendie

Les comparants déclarent avoir connaissance de l'article 4bis du Code wallon du Logement qui impose que tout logement individuel ou collectif soit équipé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

seraient réalisés sur ledit bien. Il déclare avoir pris tous ses renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

7/ Aléas d'inondation

L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

A ce sujet, la lettre prévatée adressée par la Commune (dans laquelle se situe le bien objet des présentes) au notaire soussigné malgré la demande faite en ce sens, n'indique pas si le bien se situe ou non dans une zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Les parties, avec l'aide du notaire instrumentant, ont cherché à consulter la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon, et ce via les accès internet disponibles.

De cette démarche, résulte que la cartographie précitée a pu être consultée et il en ressort que le bien ne se situe pas dans une zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

Les accès internet pour la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par arrêté du Gouvernement Wallon sont disponibles sur le site Géoportail de la Wallonie.

8/ Dossier d'Intervention Ulérieure

En application de l'article 48 de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur déclare que, postérieurement au premier mai deux mil un, il n'a pas entamé ou effectué de travaux au bien vendu susceptibles de donner lieu à la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure transmissible à l'acquéreur.

9/ Relevé des compteurs – Code de l'eau

Vendeur et acquéreur se chargeront d'effectuer, hors l'intervention du notaire instrumentant, et à leurs frais, risques et périls, les relevés d'index des compteurs relatifs aux fournitures des services publics et en aviseront les services compétents dans les huit jours du présent acte.

A ce sujet, les parties reconnaissent expressément que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté du Gouvernement wallon du quatorze juillet deux mil cinq (Moniteur belge du vingt-six août suivant) concernant les conditions de la distribution publique de l'eau en Région Wallonne et qui stipule qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :

- d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente;

- parallèlement de communiquer le ou les index sur base d'une procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur.

A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de tels détecteurs d'incendie, ce que l'acquéreur reconnaît. Il fera son affaire personnelle de cette situation à la décharge du vendeur.

14/ Garantie décennale

L'acquéreur sera subrogé aux droits du vendeur quant à toute action que celui-ci pourrait détenir dans le cadre de la garantie décennale organisée par les articles 1792 et suivants du code civil, pour autant que celle-ci soit toujours d'application.

15/ Attestation d'assurance

Le vendeur se déclare informé de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2018, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet. Cette attestation vise à assurer à l'acquéreur le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées que le notaire instrumentant a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/1 de la loi précitée et qu'il doit faire mention à l'acte de vente du résultat de cette consultation.

Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

A ce sujet, le vendeur nous déclare qu'il n'y a pas eu de travaux réalisés au bien vendu qui seraient couverts par la garantie décennale et pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré (ou aurait dû l'être) à partir du 1^{er} juillet 2018.

16/ Notification à l'observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'agriculture, et plus particulièrement de l'obligation pour le notaire, de notifier audit observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent que les biens vendus ne sont ni des biens dans ou sur lesquels est exercée une activité agricole, ni des biens situés en zone agricole ou déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans en sorte qu'il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

17/ Registre des Gages

Conformément à la loi 11 juillet 2013, entrée en vigueur le premier janvier 2018, le notaire instrumentant a consulté le registre des gages ; consultation dont il résulte qu'aucun gage ou réserve de propriété n'a été renseigné par ledit registre.

Interpellés par le notaire instrumentant, le vendeur déclare que tous les travaux effectués 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 d'un enregistrement auprès du registre des gages.

18/ Conditions particulières – cahiers des charges - plans

a) En ce qui concerne la maison

L'acte reçu par le notaire Jean Petit, à Auvelais, le quatre mail mil neuf cent septante-trois, dont question dans l'origine de propriété, reprend notamment textuellement ce qui suit :

« Cahier des charges

Par acte du notaire Jean PETIT, soussigné, en date du vingt-sept février mil neuf cent septante-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le neuf mars mil neuf cent septante-trois, volume 7777, numéro 11, la société venderesse a établi le cahier des charges et les conditions de vente de ses immeubles sis à Auvelais, rue du Travail et rue de l'Industrie, tels qu'ils lui appartenaient au moment de cet acte.

Au nombre des biens dont le statut a ainsi été réglé figure le bien objet de la présente vente ».

On omet...

Conditions générales spéciales

Le cahier des charges, en la section 2 de son chapitre IV, stipule notamment que les biens vendus sont susceptibles de faire l'objet :

A. de toutes servitudes généralement quelconques au profit des propriétés industrielles appartenant à la société venderesse, selon l'état actuel des lieux, dans la mesure où ces servitudes, si elles existent, assurent le service et l'exploitation industrielle du fonds dominant.

A ce titre est expressément rappelée une servitude relative aux installations téléphoniques privée de la société venderesse.

B. de servitudes de jours et vues par destination du père de famille.

C. de réserve de propriété en faveur du locataire ou occupant pour certaines constructions et installations que ces locataire ou occupant peuvent avoir établies sur les lieux vendus.

Conditions spéciales particulières

Le cahier des charges dispose, en la section 3 de son chapitre IV :

A. En ce qui concerne les eaux pluviales :

Que les biens vendus sont susceptibles d'être grevés ou de bénéficier, selon l'état actuel des lieux, de servitude d'écoulement d'eaux pluviales.

B. En ce qui concerne les eaux de distribution :

Que les immeubles seront raccordés au niveau de leur cave en façade et par les soins de la Commune, à la distribution d'eau, chaque propriétaire ayant l'obligation de raccorder sa propre installation au compteur qui lui sera installé dans les six mois du placement du compteur nouveau et au plus tôt dans les six mois de la vente, le bien vendu étant par ailleurs grevé de la servitude de subir la canalisation de distribution d'eau existante à titre temporaire.

Égouttage – servitude et raccordement

Il est renvoyé au chapitre V du cahier des charges en ce qui concerne les dispositions relatives à l'égouttage de l'immeuble ici vendu et des immeubles voisins.

Ce chapitre, en sa première section, donne, à titre indicatif, une description probable de la situation existante.

Le même chapitre donne, en sa section 2, les dispositions relatives à l'égouttage, d'où il résulte notamment que selon la situation probable, l'égouttage de l'immeuble ici vendu se fait par l'immeuble contigu numéro 74 de la rue du Travail restant appartenir à la société venderesse, d'où le cahier des charges de la vente consacre, à charge de

l'immeuble numéro 74, une servitude temporaire d'égouttage en faveur de l'immeuble ici vendu. Cette servitude n'est que temporaire, obligation faite à la partie acquéreur aux présentes de raccorder directement sa propriété à l'égout communal dans le deux ans de la présente acquisition ».

On omet...

INTERVENTION

Convention particulière de servitude

Et à l'instant sont intervenus :

Monsieur Michel Angelo PECORELLA, ouvrier de glacerie, né à Palerme, le seize avril mil neuf cent quarante-cinq et son épouse que pour autant que de besoin il assiste et autorise, Madame Anita DEGENEFTE, sans profession, née à Charleroi, le vingt-quatre octobre mil neuf cent quarante-sept, demeurant ensemble à Auvelais, rue du Travail, 70.

Lesquels, en accord avec la partie acquéreur ci-avant nommée, Monsieur et Madame Aimé MICHAUX – JOISSAINS, ont préalablement exposé que par acte avenu devant le notaire soussigné, le vingt-sept février mil neuf cent septante-trois, transcrit à la conservation, des hypothèques de Namur, le neuf mars mil neuf cent septante-trois, volume 7775, numéro 20, les époux Michel PECORELLA – DEGENEFTE, intervenantes, ont acquis de la société anonyme GLACERIES DE SAINT-ROCH, venderesse aux présentes, la propriété contiguë à l'immeuble objet de la présente vente et consistant en une maison d'habitation avec dépendances et annexes, jardin derrière et passage latéral, sise à Auvelais, rue du Travail, 70, paraissant cadastrée section E numéro 156/N/3 et partie du numéro 156/G/5.

Cet exposé fait, les intervenants, Monsieur et Madame PECORELLA – DEGENEFTE, ont présentement concédé, à charge de leur propriété ci-avant décrite, au profit de l'immeuble présentement acquis par les époux MICHAUX – JOISSAINS une servitude de raccordement à l'égout passant sur leur propriété.

En conséquence, l'immeuble ici vendu bénéficiera désormais d'une servitude de raccordement pour l'évacuation de ses eaux usées, selon l'état actuel, ce raccordement pouvant se faire à un endroit quelconque sur la canalisation existante dans le passage latéral du fonds servant, ce qui est accepté par les époux Aimé MICHAUX – JOISSAINS, propriétaires du fonds dominant ».

La partie acquéreur déclare parfaitement connaître les dispositions de ce cahier des charges pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes, par la lecture qu'elle reconnaît en avoir fait et les explications qu'elle a pu obtenir à son sujet.

Elle dispense en conséquence expressément le notaire soussigné de lui en redonner ici lecture et consent néanmoins à considérer ce cahier des charges comme faisant partie intégrante des présentes tout comme s'il y avait été intégralement reproduit.

La présente vente est en conséquence faite aux conditions de ce cahier des charges, dans le mesure où il vise le bien objet de la présente vente.

B/ En ce qui concerne le garage

Au plan demeuré annexé à un acte reçu le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-sept par le notaire Jean Petit, à Auvelais (acte transcrit le 6 octobre 1977, volume 8.652, numéro 9) à la requête de la société anonyme Glaceries de Saint Roch, propriétaire à l'époque, est figuré l'emplacement privatif du garage ainsi que d'autres emplacements privatifs sous teinte rose et verte, comme l'aire d'accès de ces emplacements sous teinte jaune.

L'acte reçu par le notaire Jean Petit, prénommé, le vingt-deux septembre mil neuf cent septante-sept, arrête le statut mobilier du garage et du terrain d'accès et de manœuvre ci-avant décrits et objet de la vente.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes copie de cet acte de base et du plan prévauté.

DRIV

LOI SUR LE BLANCHIMENT

Le notaire instrumentant atteste qu'en vue du paiement du prix de la présente opération, un ou plusieurs virement(s) a/ont été effectué(s) à partir du ou des compte(s) numéro(s) BE39 3630 9848 2019 dont le(s) titulaire(s) est/sont Record Crédits, organisme prêteur et du compte BE58 0633 9491 0879 dont le titulaire est l'acquéreur.

DISPOSITIONS DIVERSES

1. Dispense d'inscription

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

2. Certificat d'état civil

Le(s) notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) conformes aux indications qui précèdent, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, personnes physiques; et cela d'après les registres de l'état civil, le carnet de mariage, ou le registre national des personnes physiques.

3. Règlement collectif de dettes

Les comparants déclarent, chacun personnellement, n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes ni avoir l'intention de le faire.

4. Capacité civile

Le vendeur déclare et certifie ne pas avoir fait l'objet de mesures restrictives de la capacité civile, notamment : faillite ou réorganisation judiciaire, administration provisoire, interdiction, minorité prolongée, etc.

5. Droit de libre disposition du bien

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet de mesures de restriction au droit de libre disposition notamment : clause de réméré, d'option, de préférence ou de préemption (notamment bail à ferme et CoDT), remembrement, mandat hypothécaire, etc.

6. Région wallonne - aide régionale (prime)

Le vendeur confirme à l'instant que, relativement au bien vendu, il n'a pas bénéficié d'une aide régionale consistant en prime(s) à la réhabilitation, l'achat, la construction, la restructuration ou aux logements conventionnés.

7. Plus-value

Les comparants reconnaissent que le notaire CAPRASSE, soussigné, leur a donné toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles (bâti ou non-bâti) situés en Belgique, et notamment les informations utiles quant aux conditions d'imposition et au calcul de la plus-value imposable.

8. Intérêts contradictoires et/ou engagements disproportionnés

Les comparants reconnaissent avoir eu leur attention attirée par le(s) notaire(s) soussigné(s) sur le fait qu'à l'occasion du présent acte, leurs intérêts sont ou pourraient être contradictoires et/ou leurs engagements disproportionnés, en sorte qu'il était loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

9. Projet d'acte

Les comparants déclarent avoir reçu le projet des présentes et en avoir pris connaissance dans le délai qu'ils estiment suffisant.

10. Expédition

L'acquéreur prie le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à l'adresse de l'immeuble acquis.

DECLARATIONS FISCALES

1. Lecture a été donnée aux parties du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

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

3. Taux de droit d'enregistrement applicable

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné commentaire des articles 44, 46bis, 53, 55 à 58 du code des droits d'enregistrement applicable en Région wallonne et avoir été parfaitement informé des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis et/ou d'une réduction, éventuellement par restitution, des droits d'enregistrement visée aux articles 53 et 55 à 58.

Abattement

L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice de l'abattement visé à l'article 46bis du code des droits d'enregistrement applicable en Région wallonne et remplir les conditions, visées au paragraphe 2 dudit article 46bis, requises pour pouvoir en bénéficier.

Il déclare à cet effet :

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

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans si l'acquisition porte sur une habitation existante ou dans le délai légal de cinq ans si l'acquisition porte sur un terrain à bâtir (ou un terrain sur lequel est érigée une construction que l'acquéreur prévoit de démolir pour y reconstruire sa résidence principale), un immeuble en construction ou sur plan ; ce délai prenant court à la date de l'enregistrement du présent acte (ou, si l'enregistrement a lieu hors délai, à la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage à conserver sa résidence principale dans le bien acquis durant une période ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

L'acquéreur déclare expressément que le(s) notaire(s) soussigné(s) l'a (ont) informé des sanctions applicables en cas de méconnaissance des engagements prédécrits.

Réduction pour maison modeste

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53, 2° du code des droits d'enregistrement applicable en région wallonne, l'acquéreur déclare :

a) que lui-même, son conjoint ou son 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 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui-même et son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs ;

b) que lui-même ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4 ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature de droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;

c) que lui-même ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis, cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins ;

d) que la convention de vente génératrice de la débetion de droits, conformément à l'article 19, alinéa 1er, 2°, est intervenue le 14 juin 2019 et la dernière condition suspensive affectant cette convention a été réalisée le 14 juillet 2019 ;

e) que l'immeuble objet des présentes se situe dans une zone autre qu'à forte pression immobilière (réduction sur 160.353,61 €) ;

f) que la présente acquisition ne donne pas lieu à l'octroi à son profit d'un crédit ou prêt hypothécaire social visé à l'article 53 précité ;

Un extrait de MATRICE CADASTRALE relatif au bien acquis demeurera joint aux présentes.

4. Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront exclusivement à charge de l'acquéreur.

5. Les parties reconnaissent que le notaire Remi CAPRASSE, soussigné, leur a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement en cas de revente dans le délai prévu à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré n'être pas en droit de solliciter pareille restitution partielle des droits d'enregistrement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00 €) et est payé sur déclaration par le notaire Remi CAPRASSE, soussigné.

DECLARATION FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaut.

DONT ACTE

Fait, passé et commenté à Sambreville-Auvelais.

Lecture entière faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Jourisaine Odette

15

Caprasse