

Numéro de Répertoire:
Dossier:
Perception proposée:
Annexes:

Hyp:
Enr:



L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le cinq octobre

A en l'Etude,

Par devant Nous, Notaire associé à exerçant sa fonction dans la société , ayant son siège à

détenteur de la minute, à l'intervention de Maître

Notaire à , agissant à distance, le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat

ONT COMPARU

~~Vendeur~~

la société anonyme , en abrégé dont le siège est établi à

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire à en date du 16 juillet 1985, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 9 août 1985 sous le numéro 130.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire , prénommé, le 23 décembre 2011, publié aux annexes du Moniteur belge le 11 janvier 2012 sous la référence

OK

Ici représentée par faisant éléction de domicile à l'étude à collaboratrice de l'étude des notaires associés en vertu d'une procuration authentique reçue ce jour antérieurement aux présentes par le notaire dont une expédition conforme restera ci-annexée.

Ci-après invariablement dénommée « le vendeur ».

~~Acq~~

La société à responsabilité limitée dont le siège est établi à immatriculée au registre des personnes morales

Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire associé à publié aux annexes du Moniteur belge du 6 septembre 2002 sous le numéro

Dont les statuts ont été modifiés lors d'une fusion par absorption de la acte reçu par le notaire le 10 août 2010, publié aux annexes du Moniteur Belge du 1^{er} septembre suivant, sous le numéro

Ici représentée par son administrateur, Monsieur demeurant à , nommé en cette fonction lors de l'assemblée qui s'est réunie immédiatement après la constitution de la société, publié comme dit est.

Ci-après invariablement dénommée « l'acquéreur ».

I. DECLARATIONS PREALABLES
A. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.
- qu'il n'a pas conféré une hypothèque sur le bien vendu entre la signature du compromis de vente et le présent acte et qu'il n'a pas connaissance d'une procédure de saisie, faillite, règlement collectif des dettes ou aucune autre procédure d'insolvabilité qui peut concerner le bien.

Il déclare également ne pas avoir signé de mandat hypothécaire sur le bien vendu ou un ordre irrévocable de transfert du prix de vente en faveur d'un organisme financier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.
- avoir marqué son accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat

B. DECLARATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

B.1. LOGEMENT FAMILIAL

Non applicable

B.2. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire lui a attiré l'attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

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

II. CONVENTION

Le vendeur déclare par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter le bien suivant :

A. DESCRIPTION DU BIEN

première division

Une maison de commerce, cadastrée selon titre section
d'une contenance de quatre-vingt-trois centiares, et selon extrait
récent de la matrice cadastrale pour la même
superficie.

Revenu cadastral actuel non indexé:

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

Ci-après invariablement dénommé « **le bien** ».

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

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation.

A.1. ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire du bien prédécrit pour se l'être vu apporté par
Madame aux termes de son acte
de constitution reçu par le Notaire en date du 16 juillet
1985, transcrit au Bureau des hypothèques de

Titre

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

A.2. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Néant

A.3. CONTRATS DE RACCORDEMENT

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

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

A.4. REGLEMENT DE FOURNITURE D'EAU

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, les parties sont tenues de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, les parties vendeuse et acquéreuse seront solidairement et indivisiblement tenues du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

B. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

B.1. ETAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au jour de la signature de la convention de vente, 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 et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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.

Garantie décennale

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). 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.

B.2. CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES ET MITOYENNETES

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires 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.

Conditions spéciales

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

Dans l'acte précité, reçu par le notaire _____, daté du 16 juillet 1985, figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

« **CONDITIONS SPECIALES**

L'acte reçu le vingt-cinq février mil neuf cent quarante-sept par le notaire de
à contenant le cahier des charges de la vente de l'immeuble,
stipule textuellement ce qui suit :

Pour autant que de besoin, il est ici rappelé que dans le procès-verbal de vente
publique précité dressé par le notaire de le quatre
août mil neuf cent seize, auquel est annexé un plan dressé par le géomètre
le vingt-neuf juillet mille neuf cent seize, il est stipulé notamment
ce qui suit :

« La séparation de ces deux lots sera établie par un mur mitoyen suivant la
ligne A B du plan aux frais communes des acquéreurs.

Chacun d'eux devra effectuer les travaux nécessaires pour que l'écoulement
des eaux pluviales et ménagères se fasse sur son propre fond.

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des
stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur
résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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
concedées par des propriétaires antérieurs.

B.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.

B.4. CONTRIBUTIONS – IMPOTS

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement
quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en
jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables
par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte
immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de
précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à
. Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et
l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne
reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première
demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par
l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement
abandonné, inoccupé ou inachevé.

B.5. 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.

B.6. OCCUPATION – PROPRIETE - 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 et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

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

C. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

C.1. URBANISME

C.1.1. Préambule

Les parties se déclarent informées de ce que le bien prédécrit est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial,
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement,
- le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales,
- le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments,
- le décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture

C.1.2. Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire instrumentant attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Les parties déclarent parfaitement savoir que les notaires ne peuvent vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

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

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

Cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis au cessionnaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes.

Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où ces formalités devraient réglementairement être accomplies par lui.

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code, le vendeur déclare que, le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 à l'exception de ce qui est repris ci-dessous dans les renseignements urbanistiques, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

C.1.3. Lettre de la commune

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 (qui renvoie à l'article D.IV.97), D.IV.100 et D.IV.105 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), le vendeur informe l'acquéreur de la situation urbanistique du bien sur base d'une lettre adressée par la Ville de _____ en date du 13 juillet 2021 dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 17/06/2021 relative à un bien sis à _____, sur une parcelle _____ et appartenant à (aux) propriétaire(s) _____

suivant(s) : _____ nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

1. Le bien est situé en zone d'Habitat au _____ adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
(on omet)

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
8. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables : Isolation thermique et ventilation des bâtiments ; Règlement général sur les bâtisses relatif) l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;
(on omet)

29. Le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégié(ZIP) ;
30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communal concernant les thématiques suivantes ; existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz Cie électricité, Cie eaux...) ;

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
(on omet)
40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art.12 paragraphe 4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12 paragraphe 2 et 3du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018))
(on omet)

Observation :

Pour Rappel :

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

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

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

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

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

Le vendeur confirme, pour autant que de besoin, les informations qui précèdent et déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de mesures administratives particulières autres que ce qui résulte de ce qui précède.

C.1.4. Zones inondables

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

C.1.5. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes :

- Ne fait pas l'objet d'avis d'expropriation, ni de notification de décision de classement par la Commission des Monuments et des Sites;

- N'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers ;

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

- N'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation ;

- N'est pas concerné par le décret wallon du six décembre deux mil un relatif à la conservation des sites « Natura 2000 » ainsi que la faune et de la flore sauvage ;

- N'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » et plus généralement, dans un des périmètres visés à l'article D.VIII.31 paragraphe 3 du CoDT et dans le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, ...).

C.1.6. Situation existante

Le vendeur déclare et garantit qu'il n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.IV.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du Code de Développement Territorial (CoDT) et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Il garantit en particulier l'affectation actuelle du bien vendu.

En ce qui concerne la pose d'une enseigne, telle que relatée dans les renseignements urbanistiques ci-dessus, le vendeur s'engage à prendre en charge toute taxe éventuellement réclamée par l'administration, jusqu'à ce jour, à l'entière décharge de l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **maison de commerce**. 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.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, al. 1er à 3, et le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4, al. 4 dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C.1.7. Code wallon du Logement

Non applicable.

C.1.8. Division – Lotissement

Non applicable

C.1.9. Droits de préemption - Autorisation

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

C.1.10. Observatoire foncier wallon (Code de l'Agriculture)

Informé 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 tout ou partie de biens immobiliers agricoles, tels que définis à l'article 353, 2° du Code wallon de l'Agriculture, le vendeur interpellé par le notaire instrumentant déclare que le bien vendu n'est ni situé en zone agricole au plan de secteur, ni déclaré dans le SIGEC.

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

C.2. ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

C.2.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

C.2.2. Assainissement du sol

Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 avril 2021 (l'extrait doit dater de moins d'un an), énonce ce qui suit :

«*Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *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 sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ». Le vendeur reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme préalablement aux présentes par courriel.

Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est **pas titulaire** d'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.

Déclaration de destination

Destination

Interpellé quant à la destination qu'il entend donner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : **commercial**.

Renonciation à la contractualisation de la destination

Le vendeur prend acte de cette déclaration, et 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

vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément.

En conséquence, seul l'acquéreur 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. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Renonciation à la soumission volontaire

Ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

Information circonstanciée – déclarations du vendeur / cédant

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s), et en particulier il déclare :

- ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur les biens ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution ou qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
 - qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné à **une fonction de commerce.**

C.2.3. Citerne à mazout de 3000 à 25.000 litres inclus

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

Le vendeur déclare que ne se trouve dans l'immeuble vendu aucune citerne à mazout, souterraine ou de surface, d'une capacité de stockage égale ou supérieure à trois mille litres.

C.3. CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pas d'application.

C.4. PRIMES

C.4.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, auteur de la présente convention, 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

C.4.2. Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

C.5. DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

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.

C.6. CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le vendeur déclare que l'objet de la vente n'est pas une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Toutes informations complémentaires peuvent être obtenues sur le site du

D. PRIX – QUITTANCE

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, les parties ont déclaré que la vente est consentie et acceptée pour le prix de

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de l'acquéreur, comme suit :

a) antérieurement à ce jour, en un virement du
dont Monsieur est titulaire, à
titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire instrumentant. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît. Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

b) étant le solde/la totalité du prix, présentement en un virement du compte du notaire instrumentant sur le compte du vendeur; dont quittance entière et définitive sous réserve de bonne exécution du virement.

Constatation du paiement

Le notaire instrumentant constate que le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés à partir du compte dont l'acquéreur est titulaire

E. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Après que le notaire ait attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

F. FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

G. DECLARATIONS FISCALES

G.1. L'ACQUEREUR

G.1.1. Abattement (art. 46bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Pas d'application.

G.1.2. Réduction (art.44/53/56 du Code des Droits d'Enregistrement – habitation/immeuble rural)

Non applicable

G.1.3. Réduction par restitution (art.57 du Code des Droits d'Enregistrement - Terrain)

Non applicable

G.2. LE VENDEUR

G.2.1. Restitution (art. 212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de la possibilité d'un remboursement des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

G.2.2. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

Disp

III. ENVOI DE L'EXPEDITION

Expédition de l'acte

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via _____ soit via _____

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

Coffre-fort digital IZIMI

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés »..

ED

IV. DISPOSITIONS FINALES

A.1. ELECTION DE DOMICILE

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

EC

A.2. CONFIRMATION D'IDENTITE – CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen :

- d'un extrait du registre national ;
- de la carte d'identité ou pour les étrangers : au vu de leur passeport ;
- du carnet de mariage ou de l'acte de mariage;

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

A.3. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

A.4. CONSENTEMENT – APPROBATION GLOBALE ET FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet 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, prévaudra.

A.5. DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à _____ et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

(Suivent les signatures)

- POUR EXPEDITION CONFORME -



19427

PROCURATION POUR VISIOCONFERENCE

AV/20/14.752

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN

Le cinq octobre

Par devant Maître _____, Notaire de résidence à _____ fusionné

avec _____ faisant partie de la société à responsabilité limitée, dénommée « _____ »
ayant son siège social à _____

AV



ONT COMPARU :

La société anonyme ' _____
établi à _____

dont le siège est _____

premier
et dernier feuillet

T

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire _____
en date du 16 juillet 1985, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 9 août 1985
sous le numéro 130.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu
par le Notaire _____, prénommé, le 23 décembre 2011, publié aux annexes
du Moniteur belge le 11 janvier 2012 sous la référence _____
Ici représentée par son Administrateur-délégué, Madame
domiciliée _____

Nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 11 juin 2002,
publiée aux annexes du Moniteur Belge du 31 août 2002 sous le numéro _____
et renommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 9 juin
2020, publiée aux annexes du Moniteur Belge du 30 juillet 2020 sous le numéro _____

Ci-après dénommée invariablement « La partie mandante »

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires
spéciaux avec pouvoirs d'agir ensemble ou séparément :

« Tous collaborateurs de l'étude du Notaire _____ Notaire associé à
exerçant sa fonction dans la société _____ ayant son siège à _____
lesquels élisent domicile en l'étude ».

Ci-après dénommé(s) invariablement « Le mandataire ».

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, passer un acte à distance
conformément à l'article 9 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du
notariat et de ce fait autorise la partie mandante :

Premier
rôle

A qui elle donne pouvoir, d'agir pour elle et en son nom de vendre les immeubles suivants :

Une maison de commerce, cadastrée selon titre
d'une contenance de quatre-vingt-trois centiares, et selon extrait
récent de la matrice cadastrale : pour la même
superficie..
Revenu cadastral actuel non indexé:

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier de charges et procès-verbaux, élire domicile.

DISPOSITIONS FINALES

Etablissement de l'identité des parties

Au vu des pièces officielles requises par la Loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude pour les personnes physiques : des noms, prénoms, lieux et dates de naissance.

La partie mandante confirme l'exactitude de ces données.

DROITS D'ECRITURE ET D'ENREGISTREMENT

La présente procuration est visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI portant organisation du notariat et est enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exonérée du droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

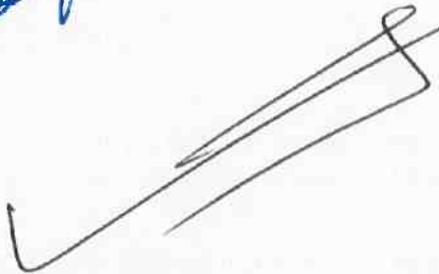
Après la lecture
de ces articles



DONT ACTE.

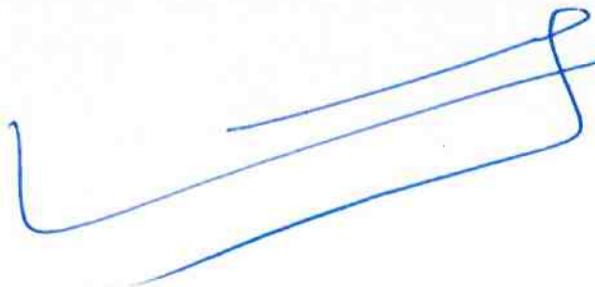
Fait et passé à Jumet, en l'étude date que dessus.

Après lecture intégrale donnée et commentaires faits, le comparant a signé avec le notaire.



Expedition délivrée sans relation d'enregistrement, conformément à la tolérance en vigueur, article 172 C.enreg. et, le cas échéant, l'article 3.12.3.0.5., § 1 VCF.

POUR EXPEDITION CONFORME



Deuxième
et dernier
rôle

