

COMPARAISSENT  
D'UNE PART, LA PARTIE VENDERESSE.

**D' AUTRE PART, LA PARTIE ACQUEREUSE.**

feuillet

Deuxiè

COMMUNE DE QUEVY, deuxième division,  
précédemment QUEVY-LE-GRAND :

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, cadastrée selon titre section D partie du numéro 10 et suivant extrait de matrice cadastrale récent section D numéro 0010/00C0/P0001, d'une superficie suivant titre et cadastre de onze ares vingt-deux centiares.

Revenu cadastral non indexé : huit cent quarante-deux euros (842,00 €).

Rappel de plan:

La parcelle de terrain sur laquelle sont érigées les constructions actuelles est reprise:

- en tant que lot 3 pour une contenance de onze ares et vingt centiares (11 a 20 ca) au plan général de lotissement annexé à un acte reçu par le notaire Jean-Marie De Leuze à Mons le 16 janvier 2011, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons sous la formalité 41-T-25/01/2001-00733.

- en tant que "lot3 et 3A" pour des superficies respectives de dix ares quatre centiares (10 a 4 ca) et d'un are dix-huit centiares (1 a 18 ca) au plan particulier dressé par le géomètre CARDON à Eugies en date du 21 janvier 2002, lequel plan est annexé à un acte reçu par le notaire Jean-Marie de Leuze à Mons le 23 septembre 2002, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons sous la formalité 41-T-14/10/2002-08443.

**Lotissement :**

Ce bien fait partie d'un lotissement dont les plans, cahier des charges, permis et prescriptions urbanistiques sont annexés à l'acte de division dudit lotissement dressé par le Notaire Jean-Marie De Leuze à Mons le 16 janvier 2001, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons sous la formalité 41-T-25/01/2001-00733.

Acte, plans, permis et cahiers des charges dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie du Notaire instrumentant antérieurement au présent acte.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

**CONDITIONS.**

Les parties déclarent que cette vente a été conclue sous les conditions suivantes :

**A. Conditions générales.**

1. Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait lorsque les parties se sont accordées sur la présente vente, sans garantie de contenance, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, mais sans préjudice à tous recours contre les tiers, avec toutes les servitudes qui l'avantagent ou le grèvent et avec ses défauts et vices apparents ou cachés et sans pouvoir réclamer une différence de prix à raison de ceux-ci.

La partie venderesse se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et du sous-sol et, particulièrement, de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil.

**Etat du bien**

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, le bien à vendre se trouve être dans un état normal d'habitabilité, et qu'il n'a pas connaissance de présence dans le bien ou dans le sous-sol de celui-ci,

de vices et/ou défauts graves cachés ;  
de produits dangereux ou de matières nocives, comme à titre d'exemple, les peintures au plomb ou l'amiante ;

d'animaux ou de végétaux dont la propagation serait de nature à rendre l'immeuble impropre à l'habitation ou encore inhabitable, comme à titre d'exemple, les termites ou la «mérule».

En ce qui concerne le terrain, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance :

de présence de gaz Radon dans le sous-sol ;

de ce que le bien soit situé dans une zone de contrainte karstique (phénomène d'érosion des masses calcaires en sous-sol pouvant rendre le sol impropre à la construction).

2. Sous les réserves ci-après exprimées, la partie acquéreuse paiera au prorata de sa jouissance le précompte immobilier, les taxes de voirie, d'égout et autres qui concernent le bien.

3. La partie acquéreuse prend à sa charge les abonnements et locations relatifs à l'eau, au gaz et à l'électricité et elle en paiera les redevances dès leur prochaine échéance, sauf à résilier ces abonnements à ses frais.

4. La partie venderesse déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie.

La partie acquéreuse fait dès ce jour son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

Les parties ont été informées par le notaire soussigné des dispositions résultant de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, et dispensent formellement le notaire soussigné d'indiquer le nom et la compagnie d'assurance de la partie venderesse, ainsi que la date de prise en cours de ce contrat.

#### **B. Conditions spéciales.**

1. Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, la partie venderesse déclare qu'elle n'a signé aucun document, notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire, et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté du bien vendu.

2. La partie venderesse déclare, qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun défaut grave caché, ni grevé de servitude

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

#### **Clauses particulières**

L'acte reçu par le Notaire De Leuze à Mons le vingt-trois septembre deux mille deux, vanté ci-dessus dans l'origine de propriété, mentionne ce qui

suit, littéralement reproduit pour la parfaite information de l'acquéreur :

Comme condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'eut pas été consentie, l'acquéreur ne pourra exercer aucun recours quelconque contre le vendeur en raison de la nature ou de la structure du sol ou du sous-sol, l'acquéreur étant sensé s'en être enquis préalablement.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de ces dispositions et en fera désormais son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur. L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultant de ces dispositions et y obligera ses héritiers ou ayant droit à tous titres, indivisiblement entre eux.

3. La partie acquéreuse aura la jouissance du bien vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation ainsi que le déclare la partie venderesse.

4. Les frais, droits, TVA et honoraires à résulter des présentes sont à charge de la partie acquéreuse.

#### C. Urbanisme.

Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT).

##### 1) Informations circonstanciées :

a) Certificat d'urbanisme n° 1 de moins de deux ans.

*« Il est porté à la connaissance de la partie acquéreuse que le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par l'administration communale en date du 16 août 2019 et visé par l'article D.IV.97 du CoDT, contient les informations s Mesdames, Messieurs,*

*En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 03 juillet 2019 relative à un bien sis à 7040 (2eme Division - ex Quévy-Le-Grand),*

Wallon du 09/11/1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;

le Règlement générale 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 (articles 414 à 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

le Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

4. est situé dans un permis d'urbanisation :  
est situé sur le lot n°3 dans le périmètre du lotissement /du permis d'urbanisation n°04/2000 non périmé autorisé par le Collège échevinal du 12/10/2000, réf. : Mons, le 04/10/2000, F0311/53084/LAP/2000.6 ;

7. est :

a) situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) adopté par le Gouvernement wallon du 22/12/2005 (MB 10/01/2006), en zone égouttée, ce qui implique en fonction de la législation en vigueur le raccordement à l'égout existant. Si tel n'est pas le cas, une demande officielle de raccordement à l'égout doit être introduite auprès du Collège communal ;

b) bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Digue de Cuesmes, n°29 à 7000 Mons et IEH-IGH, Avenue du Parc d'Aventures Scientifiques, n°1 à 7080 Frameries) ;

10. Est bordé par Le  
statut de cette rue est communale ;

(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien :

Permis n°12/2002 délivré à Madame Laurence CAPETTE par le Collège échevinal du 18/04/2002 pour la construction d'une habitation sur le lot n°3 du lotissement DE CAILLATAY. »

b) Autorisation, certificats de patrimoine et avis rendus à propos du bien cédé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

La partie cédante déclare qu'à sa connaissance, et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977, le bien



cédé n'a pas fait l'objet de permis de lotir, ni de permis de bâtir, ni de permis d'urbanisme, ni de permis de constructions groupées, ni d'avis, ni de certificat de patrimoine valable (CU2 de moins de deux ans), ni d'autres permis sous quelque forme que ce soit.

c) Actes et travaux constitutifs d'une infraction - art. D.VII. para. 1<sup>er</sup>, 1, 2<sup>e</sup> ou 7<sup>e</sup>.

La partie cédante déclare qu'à sa connaissance, le bien cédé n'a pas fait l'objet d'actes ou de travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII. para. 1<sup>er</sup>, 1, 2<sup>e</sup> ou 7<sup>e</sup> du CoDT, et 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.

Elle ajoute qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose à ce que le bien cédé soit affecté à l'usage de logement et d'habitation unifamiliale, qualité sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas contracté.

2) Informations générales.

Il est rappelé ce qui suit :

- qu'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 ;

- 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.

Sont ainsi visés par ces articles : les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée, par le Gouvernement wallon, ou lorsque ces travaux portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation porte sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur. Les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets ou pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulotte, caravanes ou véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseigne ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le reboisement, le défrichage, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-avant et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

**Décret du 11 mars 1999 - permis d'environnement.**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement (ancien permis d'exploiter).

**D. Décret « SOL » du 01.03.2018 (entré en vigueur le 01.01.2019)**

**A. Informations générales.**

Le décret « Sol » du 1<sup>er</sup> mars 2018, établit de manière générale, un niveau de pollution des sols, au de-là duquel celle-ci devient trop grave, et doit être traitée. Il s'agit de la « valeur seuil ».

L'estimation de cette gravité de pollution dépend du type d'usage que l'on réserve au sol par rapport à la santé de l'Homme.

Il y en cinq types d'usage :

- 1. Usage naturel
- 2. Usage agricole,
- 3. Usage résidentiel,
- 4. Usage récréatif ou commercial,
- 5. Usage industriel.

Chaque usage a une « valeur seuil » à ne pas dépasser.

En cas de dépassement de cette « valeur seuil », il y a lieu d'assainir le sol pour ramener les concentrations en polluants, à 80 % de cette « valeur seuil ».

A ce sujet, le notaire rédacteur des présentes rappelle aux parties cédante et cessionnaire, leurs obligations résultant du

prescrit de l'article 6 du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, selon lequel l'exploitant d'un terrain ou celui qui en a la garde, à l'obligation informer, sans délai, le fonctionnaire compétent ainsi que le Collège communal de la Commune concernée, de la présence d'une pollution sur ou dans le terrain, excédant une des cinq valeurs seuil dont il vient d'être question.

**B. Informations particulières sur l'état du sol du bien cédé.**

a) Informations disponibles.

L'extrait conforme de la Banque de Donnée de l'Etat des Sols (« B.D.E.S. »), daté du 2 juillet 2019 soit moins d'un an à dater des présentes, énonce littéralement ce qui suit :

*SITUATION DANS LA BDES*

*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***

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)*

*Néant*

*MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)*

*Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)*

*Néant*

*Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire du contenu de cet extrait, le cas échéant actualisé, avant la formation du contrat de cession.*

*Le cessionnaire ou son représentant reconnaît à l'instant de manière formelle, qu'il a bien été informé du contenu de cet extrait, avant de s'engager.*

b) Informations complémentaires.

*Le notaire rédacteur des présentes a par ailleurs invité la partie cédante, et*

subsidiairement la partie cessionnaire, à lui faire part des informations complémentaires qui seraient en leur possession, suite à des études « officieuses » qui auraient été pratiquées au préalable, sur le bien cédé.

Sur base de cette information, les parties déclarent qu'elles ne disposent pas d'information complémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme, ne pas avoir connaissance de la présence actuelle ou passée sur le terrain objet des présentes, d'une installation ou activité susceptible de polluer le sol au sens du décret, ne pas avoir connaissance d'aucun fait susceptible d'entraîner l'application au terrain, des dispositions légales et réglementaires en matière de déchets.

C. Destination future qui sera réservée au bien.

La partie cessionnaire déclare que l'usage qu'elle entend réserver au terrain objet des présentes, est le suivant : résidentiel ;

La partie cessionnaire déclare par ailleurs être bien consciente que cette destination combinée avec la « valeur seuil » qui s'y rapporte, peut être de nature à réduire son projet.

D. Contractualisation de la destination future du bien.

Les parties déclarent que cette destination n'entre pas dans le champ contractuel de l'opération juridique, objet des présentes.

Par conséquent, et le cas échéant par dérogation aux conditions générales des présentes, la partie cédante déclare qu'elle 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 elle n'aurait pas contracté, ce que la partie cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seule la partie 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'elle entend assigner au bien.

La partie cessionnaire est avisée de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence

d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

**REGISTRE DES GAGES.**

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant à l'obligation, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de consulter le Registre des Gages lors de toute aliénation de biens immobiliers.

Pour autant que de besoin, la partie venderesse déclare à l'instant, que tous les travaux effectués dans le bien vendu (immobiliers par destination et/ou par incorporation, ont été payés en totalité, et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconques entrepreneur ou artisan, qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

**PRIX.**

**QUITTANCE.**

La partie venderesse reconnaît la réalité des faits qui précèdent. Elle donne en conséquence quittance du prix, entière et définitive, étant précisé que si le prix est payé par chèque, virement ou transfert, la quittance n'en est donnée que sous réserve d'encaissement et sans novation.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

En outre, après que le Notaire soussigné ait attiré son attention 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, la partie venderesse donne à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente, dispense de prendre inscription d'office, lors de la transcription, pour sûreté des créances résultant du présent acte.

**BLANCHIMENT DE CAPITAUX**

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux, le Notaire soussigné déclare :

### **DECLARATIONS DIVERSES.**

#### **Règlement de fourniture d'eau.**

Les parties ont été informées par le notaire instrumentant sur le règlement actuellement en vigueur en matière de distribution d'eau, et que faute d'avoir procédé entre elles, ou fait procéder par l'intermédiaire d'un agent attitré, au relevé de l'index du compteur, dans les huit jours des présentes, elles seront tenues solidairement et indivisiblement envers la Société Wallonne de Distribution d'Eau, au paiement des sommes qui lui seraient dues depuis le dernier relevé de l'index ayant donné lieu à facturation.

#### **Garantie décennale.**

La partie venderesse subroge la partie acquéreuse dans tous ses droits et obligations en matière de réception définitive et de garantie décennale. L'action ne pouvant toutefois être réalisée que contre le vendeur originel.

#### **Règlement collectif de dettes.**

Chacun des comparants a répondu séparément ne pas avoir à ce jour déposé une requête visant à obtenir un règlement collectif de ses dettes et ne pas avoir l'intention de le faire dans les trois mois.

#### **Panneaux publicitaires - location de citernes de gaz ou de mazout.**

La partie venderesse déclare qu'elle n'a pas souscrit à ce jour de contrat portant sur la location de panneaux publicitaires, de citernes de gaz ou de citernes de mazout qui pourraient grever le bien vendu.

#### **Citerne à mazout.**

Le vendeur déclare enfin que le bien vendu n'est pas équipé d'un réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.

#### **Chantiers temporaires ou mobiles.**

Après que le notaire instrumentant ait rappelé aux parties le contenu de l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un entré en vigueur le premier mai deux mille un, libellé comme suit : « ... afin de permettre aux

nouveau propriétaire de répondre à ses obligations en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire », la partie venderesse, remet à l'instant à la partie acquéreuse, qui le reconnaît, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle, le dossier d'intervention constitué à cet effet.

Le notaire instrumentant précise encore aux parties que l'Arrêté Royal dont il vient d'être question, s'applique notamment en matière de sécurité et de santé, aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1) travaux d'excavation; 2) travaux de terrassement; 3) travaux de fondation et de renforcement; 4) travaux hydrauliques; 5) travaux de voirie; 6) pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits précédées par d'autres travaux visés au présente paragraphe; 7) travaux de construction; 8) travaux de montage et de démontage notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9) travaux d'aménagement ou d'équipement; 10) travaux de transformation; 11) travaux de rénovation; 12) travaux de réparation; 13) travaux de démantèlement; 14) travaux de démolition; 15) travaux d'entretien et de peinture et de nettoyage; 16) travaux d'assainissement; 17) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux cités aux points 1 à 17.

Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers où s'effectuent de tels travaux exécutés par au moins deux entrepreneurs différents, qu'ils interviennent ensemble ou simultanément.

En cas de chantiers où les travaux ne sont menés que par un entrepreneur unique, le dossier doit être constitué pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage et/ou à des situations contenant un danger décelable.

Il est encore précisé à l'attention des parties qu'un coordinateur de sécurité doit être désigné sur ces chantiers.

#### **Code wallon du logement - permis de location**

Le comparant déclare que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code

wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante huit, en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

a. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;

b. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>);

c. les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale;

d. ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

#### **Cohabitation.**

Toute partie au présent acte qui serait célibataire, veuf(ve) ou divorcé(ée) non remarié(ée), déclare ne pas avoir conclu préalablement, un contrat de cohabitation légale conformément à la loi du vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-huit.

#### **Contrôle des installations électriques - A.R. du 25 juin 2008.**

Le vendeur déclare que l'immeuble à vendre est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du règlement général sur les installations électriques et équipé d'une installation électrique à basse ou très basse tension datant en tout ou en partie d'avant le 1<sup>er</sup> octobre 1981 et que par



conséquent, un contrôle de celle-ci s'est avéré nécessaire et obligatoire.

Une visite de contrôle a été effectuée et un procès-verbal en a été dressé en date du 11 mars 2018.

Une copie de ce procès-verbal est à l'instant remise à l'acquéreur qui le reconnaît.

Ce procès-verbal est positif. Il est à l'instant remis à la partie acquéreuse.

#### **Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites.**

La présence de canalisations et/ou de câbles au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique a été vérifié en date du 3 juillet 2019 auprès du CICC.

Ce contrôle est négatif ainsi que l'établit le document remis par le notaire instrumentant à la partie acquéreuse.

Le notaire rappelle à la bonne attention des parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux Autorités compétentes dès la phase de conception.

#### **Zones à risque en matière d'inondation.**

Le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone à risques en matière d'inondation ainsi qu'il résulte d'un contrôle effectué par le notaire instrumentant auprès de la Région Wallonne.

#### **Primes de la région wallonne. - A.G.W. du 30 avril 2009.**

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet de prime délivrée par la Région Wallonne.

#### **Certificat de performance énergétique.**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet des présentes, a été établi, par l'expert énergétique Monsieur Olivier LYON daté du 30 juillet 2014 mentionnant le code unique 2014073001837).

Le vendeur et l'acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat pour en avoir reçu copie préalablement à la signature des présentes.

Le vendeur remet à l'instant l'original de ce certificat à l'acquéreur qui le reconnaît.

#### **Notification à l'Observatoire Foncier Wallon.**

Les parties déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

Ensuite de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire Foncier Wallon par le notaire instrumentant.

**DECLARATIONS D'ORDRE FISCAL.**

**Taxe sur la valeur ajoutée.**

Après que les parties aient entendu lecture faite par nous, notaire, des articles 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code, libellés comme suit :

L'article 62 § 2 stipule : « Tout assujetti, propriétaire ou titulaire de droits réels sur un bien susceptible d'une hypothèque est tenu de faire connaître sa qualité d'assujetti au notaire qui est chargé de dresser l'acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire de ce bien, suite à la demande que celui-ci lui adresse. »

L'article 73 stipule : « Sans préjudice des amendes fiscales, est puni d'un emprisonnement de huit jours à deux ans et d'une amende de deux cent cinquante euros à douze mille cinq cents euros (12.500,00 euros) ou de l'une de ces peines seulement, celui qui, dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire, contreviendra aux dispositions du présent code ou des arrêtés pris pour son exécution. »

la partie venderesse a déclaré :

1. ne pas être attributaire d'un numéro d'immatriculation à la TVA ; ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA

2. ne pas être un assujetti à la TVA ayant cessé ses activités mais n'ayant pas à ce jour, déposé la déclaration de cessation d'activités prévue par l'arrêté, royal numéro 10 du 12 mars 1970.

3. ne pas avoir été assujetti(e) à la TVA et ne pas avoir déposé la déclaration de cessation d'activités prévue par l'arrêté royal numéro 10 du 12 mars 1970 ;

4. ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la TVA ;

5. ne pas faire partie d'une association de fait qui a la qualité d'assujetti à la TVA ;

6. ne pas faire partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujetti la TVA ;

7. ne pas avoir souscrit à l'administration de la TVA une déclaration de commencement d'activités en qualité d'héritier d'un assujetti.

**Enregistrement.**

**Dissimulations et insuffisances.**

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement ainsi conçu :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

La partie acquéreuse sera seule tenue des droits supplémentaires et amendes éventuelles réclamés par l'administration de l'enregistrement, si celle-ci établissait éventuellement une insuffisance entre la base imposée ou imposable d'après l'acte et la valeur du bien.

**Origine des fonds - jugements et arrêts.**

La partie acquéreuse déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix d'achat ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; la partie venderesse déclare ne pas être redevable de semblables droits.

**Décret wallon du 13 décembre 2017 - article 9 - applicable dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 - abattement.**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire instrumentant, les explications nécessaires en matière de réduction de la base taxable telle que prévue par l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement en Région Wallonne (Décret du Gouvernement Wallon du 13 décembre 2017).

Pour pouvoir bénéficier de cet abattement, il y a lieu de respecter des conditions de fond, des conditions de maintien et des conditions de forme.

**a) Conditions de fond à respecter par tous les acquéreurs, sans exception.**

1. chaque acquéreur doit être une personne physique ;

2. l'immeuble acquis doit être affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation. Il peut aussi s'agir d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en cours de construction, ou encore d'une habitation sur plan ;

3. l'acquisition doit avoir lieu par vente/achat ;

4. l'acquisition doit porter sur la totalité en pleine propriété (l'acquisition d'une part indivise, de l'usufruit ou de la nue-propriété ne peut pas donner lieu au bénéfice de l'abattement, même si, par cette acquisition, l'acquéreur devient plein propriétaire de la totalité) ;

5. aucun des acquéreurs ne peut posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

Remarques.

- lorsque l'acquisition est faite par plusieurs personnes, elles ne peuvent posséder conjointement la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation,

- une (autre) habitation possédée par le ou les acquéreurs avec un « non-acquéreur » n'empêche pas l'application de l'abattement.

- il est tenu compte des habitations à l'étranger.

- il y a lieu de vérifier le respect de cette condition « à la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel.

b) Conditions de maintien à respecter.

Le bénéfice de l'abattement est également subordonné au respect des deux conditions suivantes :

1. Chaque acquéreur doit établir sa résidence principale dans le bien nouvellement acquis dans un délai de trois ans s'il s'agit d'une habitation existante, ou dans un délai de cinq ans dans le cas d'une acquisition d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan.

2. Chaque acquéreur doit conserver sa résidence principale dans le bien nouvellement acquis durant une période ininterrompue de trois ans à compter de la date d'établissement de la résidence principale.

Remarque : sauf preuve contraire, l'inscription à l'adresse du bien nouvellement acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers vaut présomption d'établissement de la résidence principale dans le bien.

c) Conditions de forme à respecter.

Afin de pouvoir bénéficier de l'abattement, il faut en faire la demande explicite dans ou au pied du document donnant lieu à la perception du droit de vente ou dans un écrit signé joint à ce document.

d) Déclarations en vue de pouvoir bénéficier de l'abattement - demande.

L'acquéreur déclare ne pas répondre aux conditions lui permettant de bénéficier de l'abattement, et par conséquent, il ne le demande pas.

e) Sanctions.

S'il s'avère que la déclaration de non-possession d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation est erronée, le ou les acquéreurs qui ne respectaient pas la règle d'exclusion sont indivisiblement et solidairement tenus de payer, d'une part, les droits complémentaires sur leur quote-part légale et, d'autre part, une amende égale à ces droits complémentaires.

Si la condition d'établissement ou de maintien de la résidence principale n'est pas respectée, le ou les acquéreurs qui ne respectent pas cette condition sont indivisiblement et solidairement tenus de payer les droits complémentaires sur leur quote-part légale. Dans ce cas, aucune amende n'est due. En outre, les droits complémentaires ne sont pas dus si cette condition n'est pas respectée en raison d'un cas de force majeure ou d'une raison impérieuse de nature familiale, médicale, professionnelle ou sociale.

Si les conditions de forme n'ont pas été remplies, l'abattement ne peut pas être obtenu (ni directement, ni par restitution).

Réduction - art 53 du Code des droits d'enregistrement en Région Wallonne - décret Wallon du 10 décembre 2009.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire instrumentant, les explications nécessaires en matière de réduction des droits d'enregistrement telles que prévues notamment par les articles 53 de suivants du Code et le décret Wallon du 10 décembre 2009.

Les conditions permettant d'obtenir cette réduction sont succinctement, les suivantes : il faut,

a) une habitation : est considéré comme habitation, la maison ou l'étage ou partie d'étage d'un bâtiment, servant ou devant servir au logement d'une famille ou d'une personne seule, avec le cas échéant, les dépendances acquises en même temps.

b) une habitation entière et non une part indivise dans celle-ci, sauf si la part indivise est afférente à un étage ou à une partie d'un étage ;



- qu'il n'est pas tenu compte des immeubles que l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal, n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date des présentes, comme les immeubles reconnus non améliorables par un arrêté du Bourgmestre ou par le délégué du Ministre du Logement.

f) que l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal soit inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers, dans un délai de trois ans, prenant cours aujourd'hui ;

g) que l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal maintienne cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

h) que, le cas échéant, l'acquéreur ou son conjoint ou son cohabitant légal ait vendu dans l'année de l'acte authentique de vente, tous les droits réels possédés dans les autres immeubles ;

i) et pour bénéficier de la réduction à 5 %, il faut en outre que l'acquéreur bénéficie d'un « prêt social » pour la présente acquisition.

#### Avertissement.

Si l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal devait ne pas respecter ces conditions, ou ne fût que l'une d'entre elles, il serait déchu du droit à cette réduction, et dans ce cas, outre le droit complémentaire de 6,5 % du prix d'acquisition (voire 7,5 % en cas d'acquisition avec un « prêt social »), un accroissement égal à ce montant avec intérêts de retard pourront être réclamés par le Receveur.

#### Exceptions.

La réduction reste acquise si le défaut d'exécution des conditions f) et g) est la conséquence d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale. Par raison médicale, on entend par exemple un état de besoin en soins dans le chef de l'acquéreur, son conjoint, son cohabitant légal, de ses ou de leurs descendants, apparu après l'acquisition de l'immeuble, et qui place ces personnes dans l'impossibilité de s'établir effectivement ou de rester dans l'immeuble, même avec l'aide de sa famille ou d'une organisation d'aide familiale.

#### Déclarations de la partie venderesse.

Celle-ci déclare ne pas avoir fait ou fait exécuter avant ce jour dans le bien objet des présentes, de travaux, aménagement, amélioration ou transformations, dont les autorités compétentes n'auraient pas connaissance, et susceptibles d'entraîner une majoration du revenu cadastral devant porter celui-ci au de-là du montant maximum autorisé par la loi, de sorte que si le revenu cadastral actuel qui a servi de base pour le calcul des droits d'Enregistrement, devait être augmenté par la suite en raison de ces travaux, aménagement, améliorations ou transformation et que si cette majoration devait faire perdre ultérieurement à la partie acquéreuse, le bénéfice de la réduction voire de la restitution dont il est question, la partie venderesse sera automatiquement redevable à la partie acquéreuse, des droits d'enregistrement complémentaires, de l'accroissement et les intérêts et/ou amendes éventuels y afférents résultant de sa fausse déclaration.

Déclarations de l'acquéreur.

Pas de réduction, ni à 5 %, ni à 6 %.

Ces précisions apportées, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir ou vouloir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 5 ou à 6 % prévue à ce code pour le motif suivant : le revenu cadastral du bien acquis est supérieur aux montants ci-dessus mentionnés (745,00, 845,00, 945,00 voire à 1.045,00 euros) selon le cas.

Réduction du précompte immobilier.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des possibilités qui lui sont offertes en la matière, soit pour "maison modeste", soit pour "charges de familles", soit pour "invalidité de l'occupant".

DECLARATIONS FINALES.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou siège social respectif.

Certificat d'identité.

Le notaire soussigné certifie la conformité des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, au vu des documents de l'Etat Civil et de leur carte d'identité, ainsi que du Registre National avec l'accord exprès des parties.

Loi organique du Notariat.

**Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés**



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

**Droit d'écriture.**

Droit de cinquante euros (50,00) payé sur déclaration par le notaire Paul Raucent soussigné.

**DONT ACTE.**

Passé et signé à Frameries, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 2 septembre 2019 et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

