

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF  
LE VINGT-DEUX MAI**

**Par devant Nous, Maître Philippe DUPUIS, Notaire associé à Charleroi (ex Gosselies), deuxième canton, membre de la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « Philippe et Pascaline DUPUIS, notaires associés », BCE numéro 0687.980.022, ayant son siège social à Charleroi, section de Gosselies, rue des déportés, 2B, et Maître Emmanuel ESTIENNE, notaire à Genappe, le premier cité tenant minute.**

<b>ONT COMPARU</b>
--------------------

Ci-après dénommée invariablement : "**LE VENDEUR**".

Identités établies au vu de leur carte d'identité respective.

Ci-après dénommées invariablement : "**L'ACQUEREUR**", ici présent et qui déclare accepter, déclarant acquérir, le bien immeuble suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**Commune d' ANDERLUES - -1 division**

**PRIX – GARANTIE – REGLEMENT DU PRIX – FRAIS  
DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

**CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

#### 4. COMPTEURS, RACCORDEMENTS ET CANALISATIONS

Les compteurs et canalisations diverses, que des tiers justifieraient leur appartenir, ne font pas partie de la présente vente. L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement pouvant exister. A cet égard, et relativement au raccordement d'eau, le règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne des Distributions d'Eau stipule expressément ce qui suit :

*« En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. »*

**SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES -  
ASSURANCES - CONTRATS PARTICULIERS - PRESENCE  
D'IMPETRANTS -**

#### SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES MENTIONNEES DANS LE TITRE DE PROPRIETE

Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé de servitudes non apparentes et que lui-même n'en a pas constitué, en dehors de celles qui sont mentionnées ci-avant.

L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

#### ASSURANCES

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature des présentes, et déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

#### CONTRATS PARTICULIERS CONCLUS PAR LE VENDEUR OU SES AYANTS-DROIT RELATIVEMENT AU BIEN ET QUI DOIVENT ETRE REPRIS PAR L'ACQUEREUR

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur, tel qu'une convention de location d'emplacement publicitaire ou de livraison de gaz.

#### PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

Le vendeur déclare également que les biens ne comportent aucune installation solaire photovoltaïque, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en organiser la cession (notamment de certificats verts et autres fruits civils futurs) aux présentes.

Au sujet de la garantie décennale, le vendeur nous déclare :  
que la responsabilité décennale dont question ci-avant **ne s'applique pas**  
à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par  
celle-ci.

#### Installations électriques

Le vendeur déclare que la présente vente porte sur une unité d'habitation  
visée par l'article 276 bis du Règlement Général sur les Installations  
Electriques du 10 mars 1981.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur lui a remis l'original du procès-  
verbal de la visite de contrôle de l'installation électrique établi par  
ACEG en date du 07 août 2013, constatant que l'installation électrique  
des biens vendus **satisfait** aux prescriptions réglementaires.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à  
l'article 271 dudit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un  
nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à  
dater de la date de la visite.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur la nécessité de pouvoir  
produire, en cas de sinistre, une attestation de contrôle conforme du  
système électrique domestique par devers sa compagnie d'assurance.  
L'acquéreur est notamment invité à renouveler les attestations de  
contrôle à l'échéance de leur période normale de validité.

### B/ DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES

#### DROITS DE PREEMPTION.

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'aucun droit de  
préemption ou de préférence conventionnel, d'aucune option d'achat, ni  
d'aucun droit de rachat, ou autre mécanisme juridique entravant la libre  
transmission du bien visé aux présentes.

Il déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucun droit de  
préemption légal (en vertu par exemple du bail à ferme ou de la  
législation sur le remembrement, ou en vertu du Code du  
Développement Territorial).

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de  
la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique \_\_\_\_\_ (agréé  
CERTIF-P\_\_ - \_\_) le \* et mentionnant le code unique \_\_\_\_\_.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été  
mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat dès la  
signature du compromis // dès le stade pré-contractuel.

Le bien est catégorisé en classe « \_\_\_\_ », pour une consommation  
spécifique d'énergie primaire estimée à \_\_\_\_\_ kilowattheures du mètre  
carré par an.

Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

#### URBANISME

##### I. Préambule

Le notaire rappelle ce qui suit :



- limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
  3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et travaux antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.
- Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

### ***III. Situation existante et future***

Les principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien vendu sont repris ci-après.

***S'agissant de la situation existante***, Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation unifamiliale**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. En particulier, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet, en sus de ce qui est mentionné par la Commune, ni d'un permis de lotir ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01 janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Egalement, sur interpellation de l'officier instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente cession n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

***S'agissant de la situation future***, 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, ni quant aux autres projets de l'acquéreur à propos du bien présentement acquis.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir délivré en date du 20/11/2013 – Référence : PL/2003.6 (Art.D.IV.97) ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division conformément à l'Art.D.IV.102 ;
- Aucune infraction urbanistique n'est recensée pour le bien concerné.

Le vendeur déclare que l'ensemble des renseignements communiqués par la commune tels que repris ci-dessus sont exacts à sa connaissance.

**B. Déclarations du vendeur**

Complémentairement au contenu de la lettre ci-dessus, le vendeur fait les déclarations suivantes :

**a) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

Il déclare également que le bien n'est pas traversé par un sentier ou une voirie communale.

**b) Protection du patrimoine – Monuments et sites**

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

**c) Patrimoine naturel**

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

**d) Zones à risque**

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.



pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

2. Pareilles obligations peuvent être imposées, suivant un **mécanisme de responsabilités en cascade** :
  - à l'auteur (présumé) de la pollution du sol, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
  - à défaut, à l'exploitant, pour autant qu'il ne soit pas insolvable ;
  - à défaut, à l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire ou le *lessee*, qui jouit d'une maîtrise effective du terrain, pour autant qu'un tel démembrement de propriété existe ;
  - à défaut, le propriétaire du terrain.
3. Les **faits générateurs** déclenchant pareilles obligations étant :
  - La soumission volontaire, au sens de l'article 22 du Décret ;
  - La demande d'un permis d'urbanisme, permis unique ou permis intégré sur un terrain renseigné dans la base de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué ;
  - La cessation de l'installation ou de l'activité visée, le terme du permis ou de la déclaration l'autorisant, le retrait définitif de permis l'autorisant, l'interdiction définitive de la dite installation ou activité, ainsi que la faillite ;
  - Le dommage environnemental affectant les sols au sens de l'article D.94, 1<sup>o</sup>, c) du Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;
  - La décision de l'autorité administrative en cas d'indications sérieuses d'une pollution des sols dépassant ou risquant de dépasser les valeurs seuils (ou les concentrations de fonds lorsque ces dernières sont supérieures aux valeurs seuils).
4. Pour autant :
  - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;
  - de même, est discutée en droit des contrats, la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le cédant - non professionnel de l'immobilier - à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation, pour pouvoir valablement formuler des déclarations quant à l'état de celui-ci.

#### **B. Informations spécifiques**

- Conformément à l'article 31 dudit Décret, la cession de tout terrain (bâti ou non-bâti) ou de tout permis d'environnement oblige le cédant à obtenir, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un **extrait conforme de la**

- Pour la parcelle cadastrée section C numéro 79/00G2P0001, la destination envisagée est « résidentielle ou mixte ».

- Le cédant prend acte de cette déclaration.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, **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.

#### **E. Possibilité de soumission volontaire au Décret sols wallon**

Les parties se déclarent informées de la possibilité, visée à l'article 22 du Décret sols wallons, de se soumettre volontairement aux obligations susvantes, le cas échéant en se limitant à une ou plusieurs des obligations visées à l'article 19, et sans préjudice des articles 29, §1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>, 1° et 31, §6 alinéa 2. À ce sujet, elles déclarent que **ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons.**

#### **ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, (anciennement permis d'exploiter).

Il déclare également que le bien n'est équipé ni d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, ni d'une citerne au gaz d'au moins 300 litres, ni d'une unité d'épuration individuelle, ...).

#### **CODE WALLON DU LOGEMENT**

Le notaire soussigné attire l'attention sur :

- a) les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, pour certains petits logements ;
- b) l'exigence d'un permis de location régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certains logements loués ou mis en location à titre de **résidence principale**, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans, à savoir :



**INFORMATION DE L'ACQUEREUR QUANT AUX POSSIBILITES DE PRIMES  
ENERGIES DE LA REGION WALLONNE**

L'acquéreur se déclare dûment informé de la possibilité qui lui est offerte de consulter le site internet <http://energies.wallonie.be>, afin de prendre connaissance des possibilités, conditions et modalités de primes en matière d'économie d'énergie applicables en Région Wallonne.

**DECLARATIONS FISCALES**

**1. Généralités**

Lecture est donnée :

a) de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement ainsi libellé : « *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* ».

b) des articles 62 § 2 et 73 du Code de TVA.

Chacun des vendeurs déclare ne pas être assujetti à la TVA, ne pas faire partie d'une association momentanée et/ou de fait qui a la qualité d'assujetti à la TVA, ni d'une unité TVA, et ne pas avoir vendu dans la période de cinq ans précédant ce jour, un bâtiment (neuf) avec application de la TVA (à titre professionnel ou occasionnel).

Par ailleurs, 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 d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions du Code des droits d'enregistrement relatives à une éventuelle réduction ou restitution de droits d'enregistrement.

**2. Déclarations spécifiques en application du code des droits d'enregistrement**

**2.1. A la requête de L'ACQUEREUR :**

**2.1.1 Quant à la BASE TAXABLE (application d'un éventuel abattement)**

*\*Non-revendication de l'abattement pour acquisition de l'habitation unique (Article 46bis CDE)*

L' (les) acquéreur(s), après avoir reçu le commentaire de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, déclare(nt) **ne pas pouvoir** bénéficier de l'abattement pour achat de l'habitation unique, au motif que il(s) possède(nt) déjà la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en ce compris à l'étranger.

**2.1.2. Quant au TAUX APPLICABLE**

*\*Acquisition soumise au taux de base ordinaire (12,5 %)(Article 44 CDE)*

Après avoir reçu commentaires des articles 44 et suivants du Code des droits d'enregistrement, l' (les) acquéreurs déclarent :

- **ne pas pouvoir** bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement pour acquisition d'une première habitation modeste, au motif que il(s) possède(nt) déjà un bien immeuble

même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

### **3. Expédition de l'acte**

L'acquéreur déclare que l'expédition du présent acte peut lui être envoyée à l'adresse suivante : .....

### **4. Article 9 de la loi de Ventôse**

Les comparants reconnaissent également que le notaire a attiré en temps utile leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et ce, particulièrement, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants confirment à l'instant qu'ils ne souhaitent pas l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

### **5. Etat civil – capacité des parties**

**I.** Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national des personnes physiques.

**II.** Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national des personnes physiques.

**III.** Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
- n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

### **6. Mandat hypothécaire**

Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien vendu, objet des présentes.

### **7. Droit d'écriture**

Le Notaire soussigné déclare que le droit d'écriture perçu à raison du présent acte s'élève à cinquante euros.

### **DONT ACTE**

Fait et passé à Gosselies, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentaire de l'acte, les comparants et les notaires ont signé le présent acte.