

DESCRIPTION

VILLE DE CHARLEROI, seizième division, précédemment
MARCHIENNE-AU-PONT, deuxième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0024A572P0000, d'une superficie de deux ares quarante-huit centiares (2 a 48 ca).

Revenu cadastral non indexé : cinq cent dix-sept euros (517,00 €).

CONDITIONS

Propriété - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre d'occupation.

L'acquéreur aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Charges

Le vendeur déclare que du chef du bien objet des présentes, il ne reste plus dû de taxe de recouvrement pour des travaux déjà effectués ; dans le cas contraire, le vendeur en supporterait la charge et en acquitterait le capital à la première demande.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, pour un montant de cinq cents euros quatre-vingt-sept cents (500,87 €) dont quittance.

Etat - Superficie - Servitudes

Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la convention, sans que l'acquéreur ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité vis-à-vis du vendeur ou d'une réduction du prix fixé ci-après, ni du fait de vices de construction, apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, ni du fait de vices du sol ou du sous-sol, ni du fait d'une différence entre la superficie sus énoncée et la superficie réelle dont la différence, même supérieure à un/vingtième, fera perte ou profit pour l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de vices cachés.

L'acquéreur déclare formellement avoir attentivement visité le bien vendu aux présentes.

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes et occultes dont il pourrait être avantagé ou grevé, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui pour quelque cause que ce soit, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude autre que celles reprise ci-après sous le titre Conditions spéciales ci-après.

Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Assurance

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que l'acquéreur a tout intérêt à

s'assurer à partir de ce jour vu que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.

Contrats de raccordement

L'acquéreur est tenu de reprendre les contrats existants concernant l'eau. Il préviendra les services concernés de son acquisition. Quant aux abonnements de distribution de gaz et d'électricité, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur les dispositions législatives relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie, et plus particulièrement la fourniture du gaz et de l'électricité, et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils, et autres installations placés dans le bien vendu, et appartenant à des tiers ne font pas partie de la vente.

Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 4 mars 2009 dressé par ELECTRO-TEST asbl il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 4 mars 2009.

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

Conditions spéciales

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu autres que celles mentionnées ci-après 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.

L'acte reçu par le notaire Jean-Philippe MATAGNE à Charleroi du 10 mars 2009 dont question dans l'origine de propriété ci-avant mentionné textuellement ce qui suit :

« L'acte du vingt-trois novembre mil neuf cent soixante et un à l'origine de propriété stipule notamment :

« 1- Relatives aux lots I- 2A et 3A

Dans le procès-verbal de licitation du trois septembre mil neuf cent vingt-neuf dressé par Me Lebrun, notaire à Marchienne-au-Pont, et par lequel Monsieur Joseph Delhove est devenu propriétaire des biens, il est notamment stipulé ce qui suit :

« 1/ Les murs séparant les lots sont mitoyens sur toute leur hauteur actuelle.

2/ Les jours et enfoncement existants seront respectés ; il en sera de même des cheminées pouvant exister dans les murs mitoyens.

3/ Chacun des acquéreurs devra retenir sur sa propriété ses eaux pluviales et ménagères ; ceux-ci devront apporter les modifications nécessaires à cette fin à leurs frais, au plus tard dans les trois mois de la vente définitive...

7/ on omet.

En outre, à l'occasion du lotissement faisant l'objet des présentes, il convient de noter ce qui suit :

- 1) *Les murs séparant les lots entre eux sont mitoyens ; s'il s'y trouve des tuyaux de cheminées ou autres enfoncements, ils continueront à exister comme par le passé mais il ne pourra en être créé de nouveaux.*
- 2) *Chacun des acquéreurs devra retenir sur son lot ses eaux usées et ménagères.*
- 3) *Les eaux des toitures du corps principal des maisons numéros 112 et 114 (lots 2a et 3a) de même que les eaux du versant côté rue Saint Emile de la toiture du corps principal de la maison numéro 110 (lot 1) sont recueillies dans une même citerne existant sous la cour d'angle de la maison numéro 114 du lot 3a ; cette situation pourra subsister mais seul l'occupant de la maison 114 aura le droit de prendre de l'eau à cette citerne ; il devra toutefois supporter toutes charges afférentes à la réparation, à l'entretien et au curage de ladite citerne.*

Chacun des propriétaires devra entretenir les ouvrages en zinc (bacs, noues, tuyaux de descente, et caetera) ainsi que les corniches attachées sur sa propriété.

Si certain jour, le propriétaire du lot 1 ou celui du lot 2a désirait reprendre sur son bien les eaux de la toiture du corps principal de son habitation, il pourrait le faire mais le tout à ses frais exclusifs. Il devrait notamment, veiller à ce que ces travaux ne puissent être une entrave à l'évacuation actuelle des eaux des autres toitures vers la citerne existante sur le lot 3a ;

En ce qui concerne l'évacuation des eaux des toitures des autres bâtiments composant les lots 1, 2a et 3a, cette évacuation subsistera telle qu'elle s'effectue actuellement, les acquéreurs étant subrogés dans les droits et obligations du requérant à cet égard.

- 4) *Il est donné à connaître que les deux chambres à l'étage surplombant le corps principal de la maison 112, dépendant du lot 2a ont été jusqu'à ce jour à l'usage de l'occupant de la maison numéro 110, dépendant du lot 1.*

Il en est de même en ce qui concerne la petite cour située à l'arrière de la dite maison numéro 110, une partie du bâtiment au-delà de cette cour, à destination de remise, ayant façade à la rue Naye à Bois et trois petites caves situées en-dessous des bâtiments du lot 2a dont l'accès est permis depuis la cour dont question ci-avant ; conformément aux indications du plan, ces locaux font partie du lot 2a ; en conséquence, toutes baies de communication existantes tant à l'étage qu'au rez-de-chaussée et au niveau de la cour basse, dans les murs mitoyens entre les lots 1 et 2a, devront être, à première demande de l'un des propriétaires, bouchées en bonne maçonnerie sur toute l'épaisseur des murs à frais communs ; ces nouvelles maçonneries seront mitoyennes au même titre que les murs dans lesquels existent lesdites baies ; les garnitures de ces baies seront partagées entre les intéressés...

2 – Relatives au lot 1

On omet.

3 – Relatives aux lots 1 et 2b

Le puits à eau potable existant sur le lot 2b sera à l'usage commun de ce lot et du lot 1. Tous frais d'entretien, de réparation et de curage ce puits seront supportés en commun.

Le propriétaire du lot 1 aura toujours la faculté à n'importe quel moment de renoncer à l'utilisation de ce puits ; il serait dans ce cas exonéré de toute charge afférente au puits. »

Pour autant que ces conditions spéciales soient toujours d'application, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur qui en résultent, sans recours contre lui.

SITUATION ADMINISTRATIVE

Aménagement du territoire et urbanisme

Information circonstanciée

Le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

- le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme qui date de moins de deux ans et, pour la région de langue française, ni d'un certificat de patrimoine valable, à l'exception d'un **permis d'urbanisme délivré le 29 décembre 2017 et ayant pour objet "régularisation de la construction d'un garage en lieu et place d'une annexe, du démontage de la toiture du corps principal et du volume secondaire, de la modification de la façade (anciennement garage) pour la création d'une nouvelle pièce de vie, de la création d'une terrasse sur la toiture plate du volume secondaire"**.

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la ville de Charleroi en date du 31 janvier 2020 qui mentionne textuellement ce qui suit :

« 1. Ce bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

7. D'après notaire base de données ;

Le bien a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants :

-) un permis d'urbanisme refusé le 04/07/2017 et qui a pour objet « - Régularisation de la construction d'un garage en lieu et place d'une annexe

- régularisation du démontage de la toiture du corps principal et du volume secondaire

- Régularisation de la modification de la façade (anciennement garage) pour la création d'une nouvelle pièce de vie

- régularisation de la création d'une terrasse sur la toiture plate du volume secondaire », et dont les références sont : PURB/2017/0420(Refusé)(parcelle 16A24A572, rue Saint-Emile – Marchienne-au-Pont)

Demandeur à l'époque : Annie MINSART

-) un permis d'urbanisme qui avait été délivré le 29/12/2017 et le recours a été déclaré irrecevable par le Ministre ce dernier permis avait pour objet « régularisation de la construction d'un garage en lieu et place d'une annexe, du démontage de la toiture du corps principal et du volume secondaire, de la modification de la façade (anciennement garage) pour la création d'une nouvelle pièce de vie, de la création d'une terrasse sur la toiture plate du volume secondaire », et dont les références sont : CPURB/2017/0341(Délivré)(parcelle 16A24A572, rue Saint-Emile – Marchienne-au-Pont)

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Information générale

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Règlement général sur la protection de l'environnement

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

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.
- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT ;
- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- 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'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Expropriation

Le vendeur déclare formellement qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

Réquisition d'immeubles désaffectés

Le vendeur déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien vendu aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du 20 avril 1993, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

Remembrement

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone de remembrement, et n'est pas soumis à des règles particulières de ce chef, ce qui est confirmé par le notaire instrumentant.

Code wallon du Logement

Le comparant déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur 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, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestres et échevins, 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 m²),

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 d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du 1er juillet 2003.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 décembre 2019 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 ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé de l'extrait conforme du 5 décembre 2019, par remise en mains propres.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel »

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur 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 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.

D. *Information circonstanciée*

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. *Renonciation à nullité*

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de "parcelle agricole" ou de "bâtiment agricole", les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas, déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

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

Réservoir à mazout

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur la réglementation applicable en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Dans ce cas :

- tout réservoir doit être équipé depuis le premier janvier deux mille cinq d'un système anti-débordement,
- un réservoir aérien doit subir un contrôle visuel effectué par un technicien agréé par la Région Wallonne.
- un réservoir enfoui ou non accessible doit avoir fait l'objet d'un test d'étanchéité au plus tard le premier janvier deux mille cinq, sauf si le réservoir est placé depuis moins de dix ans, auquel cas il doit subir un contrôle au plus tard dix ans après sa mise en service. Lors du contrôle aérien ou du test d'étanchéité d'un réservoir enfoui ou non-

accessible, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Interrogé à ce sujet, le vendeur a déclaré qu'il existe dans le bien vendu une citerne à mazout souterraine, équipée d'un système anti-débordement dont la capacité est inférieure à 3000 litres. Cette citerne a subi un test d'étanchéité le 13/12/2019 dont le résultat est conforme (plaquette verte). Le prochain test est à effectuer avant le 13/12/2022. L'attestation de conformité est présentement remise aux acquéreurs.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20151216006543, établi par l'expert énergétique Monsieur Bertrand VAN TASSEL, certificateur agréé n° CERTIF-P2-00674, le 16 décembre 2015.

L'acquéreur reconnaît que la copie de ce certificat lui a été communiquée avant la signature de la convention de vente.

Le vendeur remet à l'instant l'original du certificat à l'acquéreur ; ce que ce dernier reconnaît.

Zone à risques d'inondation

Conformément à l'article 129 §4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et à l'arrêté royal du 28 février 2007, modifié par l'arrêté royal du 20 septembre 2017 portant délimitation des zones à risques visées audit article 129, le notaire instrumentant et le vendeur attirent l'attention de l'acquéreur sur le fait que selon la cartographie disponible sur Walonmap, le bien serait situé en partie en zone d'aléa de ruissellement élevé.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

Décret Seveso

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un périmètre « Seveso » adoptés en application de l'article D.IV 57 CoDT et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV 57 CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...)

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré avoir à l'instant remis le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné qu'en cas de mutation ultérieure, il sera tenu de remettre lui-même le dossier d'intervention ultérieure.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Primes

L'acquéreur déclare et reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné concernant les primes éventuelles dont il peut bénéficier et dispense de plus le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Aide régionale au logement

Interrogé par les soins du notaire, conformément à l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009, le vendeur a déclaré ne pas avoir obtenu une aide régionale au logement.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur déclare avoir reçu du notaire instrumentant toutes explications nécessaires concernant le risque encouru par lui par le fait de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, dispense pour laquelle le vendeur réitère expressément son accord.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien

vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Frais

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais relatifs à la délivrance qui restent à charge du vendeur.

Déduction de la TVA

L'acquéreur déclare que la présente acquisition est réalisée à titre privé et que par conséquent il ne sollicitera pas la déduction de la TVA portant sur les frais et honoraires du présent acte.

SORTIE D'INDIVISION (ARTICLE 815 CODE CIVIL)

Les acquéreurs déclarent qu'ils ont été informés par le Notaire soussigné du fait que la présente acquisition crée entre eux une indivision, à laquelle l'article 815 du Code civil (stipulant que nul ne peut être contraint de rester en indivision) ne s'applique pas.

Les acquéreurs déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre eux, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire mais uniquement dans l'hypothèse où la clause d'accroissement dont question ci-après n'est plus en vigueur.

DECLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Revenu cadastral non indexé du bien présentement acquis : cinq cent dix-sept euros (517,00 €).

L'ACQUEREUR :

Réduction des droits d'enregistrement - habitation modeste

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'acquéreur déclare:

- que lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53 bis dudit code, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des immeubles dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des immeubles que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- que lui ou son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

1° de ce que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal possède en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs;

2° des habitations dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal cédera réellement le droit réel lui appartenant au plus tard dans l'année du présent acte;

3° des habitations que l'acquéreur ou 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 ce jour.

- que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra l'inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans à dater de ce jour et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

- que l'acquisition donne lieu à l'octroi d'un crédit "social" tel que prévu à l'article 53, alinéa 4, 1° dudit code (tarif réduit de cinq pour cent (5%));

- que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est datée du 26 décembre 2019.

Abattement

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai : suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le notaire soussigné les ont informés des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

5% Réduction du taux des droits d'enregistrement

L'acquéreur demande l'application du taux réduit à cinq pour cent (5%) déclarant :

- que l'acquisition a été financée par un prêt de ce jour auprès de la Société BUILDING ;

- qu'une convention de vente sous seing privée est intervenue le 26 décembre 2019.

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non

bâti 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.

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITE DES PARTIES

Le vendeur déclare :

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

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur demeure et/ou siège respectif(ve).

CERTIFICAT D'IDENTITÉ ET D'ÉTAT CIVIL

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des parties au vu du registre national des personnes physiques.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

INTERETS CONTRADICTOIRES OU ENGAGEMENTS DISPROPORTIONNES

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.

OMBUDSMAN

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

PORTEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

EXPÉDITION

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



