

Acte n°2020/

-

DEVANT MAITRE

NOTAIRE A LA RESIDENCE

responsabilité limitée dénommée

exerçant sa fonction dans la société privée à

ONT COMPARU

▪ **DESCRIPTION DU BIEN :**

COMMUNE DE QUAREGNON - deuxième division - Quaregnon

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise
cadastrée selon titre section numéro t selon extrait récent de matrice
cadastrale section pour une contenance de trois ares
quinze centiares (3a 15ca). Revenu cadastral: cinq cent dix euros (€ 510,00).

Origine de propriété :

▪ **PRIX**

▪ **CONDITIONS GENERALES.**

1/ L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve, sans garantie des vices apparents et cachés, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent le grever ou l'avantager, sauf à lui à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls.

Le vendeur ne garantit en rien la contenance énoncée et si la différence entre celle-ci et la contenance réelle était supérieure ou inférieure au vingtième, elle serait au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de servitude pouvant grever ou avantager le bien vendu, à l'exception de ce qui pourrait être précisé ci-après au chapitre « Conditions spéciales ».

2/ L'acquéreur en aura la propriété à dater de ce jour. Il en aura la jouissance à partir d'aujourd'hui également par la prise de possession réelle ; le bien étant vendu et garanti libre d'occupation.

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

4/ L'acquéreur aura à sa charge toutes les contributions, impôts et taxes généralement quelconques relatifs au bien vendu, à compter du jour de l'entrée en jouissance.

5/ Le vendeur déclare, que ledit immeuble est assuré contre l'incendie, auprès d'une compagnie bien connue de l'acquéreur, et s'engage à fournir une copie du contrat à sa première demande.

L'acquéreur s'assurera à une compagnie de son choix.

6/ L'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes, dans tous les droits et actions pouvant compéter au vendeur, mais sans garantie par lui, ni de leur import, ni même de leur existence, relativement à la réparation de tous dommages et dégâts causés ou à causer au bien vendu par les exploitations charbonnières et minières et autres industries quelconques, mais à charge de s'en prévaloir à ses frais, risques et périls.

Plus largement, tous les droits et actions appartenant au vendeur relativement au bien vendu font partie de la vente.

7/ L'acquéreur supportera tous les frais, droits et honoraires des présentes.

▪ **CONDITIONS SPECIALES.**

Du titre de propriété du vendeur étant un acte reçu par Maître le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante, il ressort notamment que :
« Tel au surplus que ce bien est repris sou lot un et teinte orange au plan dressé par le géomètre écoulé, lequel plan enregistre est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire soussigné, le six

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement à ce qui précède.

▪ **CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE.**

En application du Code wallon de l'Aménagement du Territoire (ci-après CoDTbis):

A. Le vendeur déclare:

- qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'aucun certificat d'urbanisme depuis moins de deux ans,
- que le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de
- qu'à sa connaissance, et sauf toute information contraire à obtenir des services administratifs compétents, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'un classement prévu par la législation, ni d'une procédure d'expropriation, ni d'un lotissement ;
- en conséquence, qu'il n'est pris 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. 1 et 4 du CoDTbis, et notamment: ériger sur le bien quelque construction que ce soit, démolir une construction existante, transformer une construction existante (en ce compris la création d'un nouveau logement dans une construction existante), exécuter des travaux d'aménagement intérieur ou extérieur - en ce compris les travaux de conservation et d'entretien - qui portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification du volume construit ou de l'aspect architectural, modifier la destination de tout ou partie du bien, abattre un ou plusieurs arbres, modifier sensiblement le relief du sol, ou y placer une ou plusieurs installations fixes, mobiles (roulotte, caravane, véhicule désaffecté ou tente), enseigne ou dispositif de publicité.
- qu'il garantit expressément à l'acquéreur la conformité aux prescriptions du CoDTbis, des actes et travaux qu'il a personnellement effectués dans l'immeuble et qu'à sa connaissance, il n'a pas été réalisé dans le bien des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1^o, 2^o ou 7^o et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

B. Par lettre recommandée en date du 19 février 2020, le Notaire soussigné a demandé à l'administration communale de Quaregnon les informations prescrites par l'article 85 du CWATUPE actuellement D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis.

De la réponse de ladite administration communale adressée au Notaire instrumentant par courrier daté du 28 février 2020, il est extrait ce qui suit :

« (...) Le bien en cause :

1^o se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de

adopté par

A.E.R.W. du 9/11/1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

4° est situé en :

-zone d'habitat d'un schéma de développement communal adopté par le conseil communal du 30 juin 1994, le solde en zone d'extension d'habitat différé ;

- aire différenciée à bâti ouvert (article 9) sur 50M de profondeur, le solde en bâti discontinu (article 8) d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le ministère de la Région Wallonne par arrêté du 04 septembre 2007 (paru au moniteur belge du 12 octobre 2007) ;

7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

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

- 2. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;
- 3. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- 4. Egoût public existant : rue de la Fonderie.»

L'acquéreur déclare en avoir reçu copie.

C. Information relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions du Décret wallon du _____ relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

I . Etat du sol : information disponible – titularité

A. Information disponible

- Les extraits conformes de la Banque de Données de l'Etat des Sols, datés du _____ énoncent 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 cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme,

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} 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 Bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant :
« III. Résidentiel ».

2) Portée

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 sol 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.

ARTICLE 31, § 6 (absence de titulaire prédésigné)

3) Soumission volontaire

Pas de titularité – pas de soumission volontaire

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

D. Information circonstanciée

Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

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

D. Il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité de réaliser ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.1 et 4 du CoDTbis à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

▪ AVERTISSEMENTS.

Raccordements – compteurs.

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les comparants sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter d'aujourd'hui et de relever, si le bien vendu est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un - **Chantiers temporaires**

Les parties se reconnaissent informées de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un.

Le vendeur déclare que, depuis le premier mai deux mil un, il n'a pas été effectué de travaux et qu'il n'y a donc pas eu lieu d'établir un dossier d'intervention ultérieure.

Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois – **Mazout**

Le Notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois concernant notamment la mise en service, le contrôle, la surveillance des réservoirs de mazout, aériens ou enterrés, d'une contenance d'au moins trois mille litres, le placement de dispositifs anti-débordement et la réalisation de test d'étanchéité périodiques.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'abrite pas de réservoir de mazout de trois mille litres ou plus.

Arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mille quatre – **Détecteur incendie**

Le Notaire attire l'attention des parties sur l'obligation imposée par l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mille quatre, imposant l'équipement de tout logement individuel ou collectif d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu des détecteurs imposés par la loi. L'acquéreur déclarant vouloir en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un - **Installations électriques**

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 28 janvier 2020 dressé par SOFISTES il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à

sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Arrêté du Gouvernement Wallon du trois décembre deux mille neuf - Certificat de Performance Energétique

Le vendeur remet à l'acquéreur le certificat de performance énergétique réalisé par Monsieur BRENNET Jean-Philippe en date du 18 janvier 2020 numéro 2020118000319.

Article 129 de la loi relative aux assurances du 4 avril 2014 - Zones inondables par débordement de cours d'eau

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le Notaire soussigné a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne dans quelle zone d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau était situé le bien, et confirme la déclaration du vendeur.

Registre des gages

Le vendeur reconnaît que le ou les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

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

▪ **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

L'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP) compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

▪ **DECLARATIONS PRO FISCO.**

Article 203 du Code des Droits d'Enregistrement

Lecture est à l'instant donnée aux parties, par le notaire instrumentant de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement et les parties nous déclarent que le prix ci-dessus indiqué est le prix réellement convenu.

Article 62, paragraphe 2, et article 73, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée

Les comparants déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 62, paragraphe 2, et de l'article 73, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur interrogation expresse du Notaire instrumentant, le vendeur a déclaré formellement ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas être membre d'une unité TVA.

Articles 46bis du Code des Droits d'Enregistrement

L'acquéreur déclare solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier, il déclare à cet effet :

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout en partie à l'habitation ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (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'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

L'acquéreur déclare expressément que le notaire soussigné l'a informé des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissance des engagements prédécrits.

Articles 53, secundo, et suivants, du Code des Droits d'Enregistrement

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
- des immeubles que l'acquéreur ou 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 de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° la convention (sous seing privé) de vente date du

DECLARATIONS DU VENDEUR.

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire relativement au bien vendu.
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien (commandement préalable, saisie);
- qu'il n'a pas introduit de demande de règlement collectif de dette et n'est ni en état de réorganisation judiciaire, ni failli.
- que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité.
- qu'il est informé des règles de taxation des plus values immobilières visées aux articles 90-8° et 90-10° du CIR 92.
- arrêté du gouvernement wallon du 30/06/2009 :

Le vendeur déclare **ne pas avoir** bénéficié d'aides de la région wallonne telle que primes à la réhabilitation, primes à l'achat, primes à la construction,

primes à la restructuration et primes relatives aux logements conventionnés.

▪ **PROJET.**

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours, et avoir pu en prendre pleinement connaissance en temps utile.

▪ **CERTIFICAT D'IDENTITE.**

Le notaire soussigné dûment autorisé par les parties à mentionner leur numéro de registre national, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces d'Etat civil produites, ainsi que le domicile.

▪ **CLOTURE.**

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 constaté.

DONT ACTE.

LECTURE INTEGRALE ET COMMENTEE FAITE, LES COMPARANTS ONT SIGNE AINSI QUE NOUS NOTAIRE.