



52034 – Charleroi – vingt-deuxième division (Jumet – première division) :

Une maison avec dépendances et jardin, en un ensemble sis \_\_\_\_\_, cadastré d'après, titre section B numéro 1178 G 4, pour une contenance de six ares cinquante centiares et cadastré d'après un extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 1178Y4P0000, pour une contenance de six ares cinquante et un centiares.

Revenu cadastral : 237,00 €.

**CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

La vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

### **1. Propriété – Jouissance.**

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance par la prise possession réelle, à compter de ce jour, à charge d'en payer et supporter, dès aujourd'hui également, les impôts et taxes généralement quelconques.

A ce sujet, les vendeurs déclarent que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

### **2. Précompte immobilier et impôts.**

L'acquéreur paie présentement à titre de prorata de **précompte immobilier** pour l'exercice 2022, une somme forfaitaire de \*\*\* euros et \*\*\* cents (\*\*\*,\*\* €). Dont quittance.

Les vendeurs déclarent qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, les vendeurs s'engagent à les acquitter par anticipation au plus tard ce jour et autorisent le notaire à en prélever le montant du prix ou du solde du prix leur revenant.

### **3. Etat du bien.**

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu et en avoir personnellement relevé les limites ou les bornes, s'il échet.

Le bien est vendu dans son état actuel.

Les vendeurs ne sont pas responsables des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre les vendeurs pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où les vendeurs ne les connaissaient pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de l'acquéreur envers les vendeurs compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques des vendeurs en ces domaines, les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

### **4. Servitudes.**

Le bien est vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé

ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude ni condition spéciale et qu'ils n'en ont conféré aucune.

Les vendeurs déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et actions que les vendeurs pourraient avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit.

#### **5. Mitoyennetés.**

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les mitoyennetés vers les propriétés voisines.

Les vendeurs déclarent qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

#### **6. Droits de préemption.**

Les vendeurs déclarent avoir mené toutes investigations et ont fourni toute information au sujet de l'existence d'un éventuel droit de préemption.

Sur la réquisition expresse du notaire déclarent n'avoir jamais accordé à une tierce personne un droit de préférence ou un droit de préemption, une promesse de vente ou de rachat conventionnel ayant pour objet la vente du bien repris aux présentes, en tout ou en partie.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

#### **7. Contenance - indication cadastrales.**

Le bien est vendu sans garantie de la contenance sus-indiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité, la différence excédât-elle même un/vingtième.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

## **8. Assurances.**

L'acquéreur déclare savoir qu'il lui appartient d'assurer à ses frais le bâtiment vendu contre l'incendie et les autres risques.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle et déclare prendre toutes dispositions y relatives.

## **9. Compteurs – raccordements – canalisations.**

Les compteurs et canalisations diverses éventuelles, que les tiers justifieraient leur appartenir, ne font pas partie de la présente vente.

L'acquéreur devra continuer à la décharge des vendeurs toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les parties déclarent avoir été informées de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 juillet 2005, modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005, relatif au Code de l'eau, lequel stipule :

- qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus d'en informer le distributeur dans les 8 jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente et, parallèlement, de communiquer le ou les index sur base d'une procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur ;

- qu'à défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente.

## **10. Frais.**

Les frais, droits, honoraires et taxe sur la valeur ajoutée du présent acte sont à charge de l'acquéreur.

Sont à charge des vendeurs les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dus au notaire ou à l'agent immobilier) résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale

ou réglementaire, ou la présente convention, en imposent la réalisation aux vendeurs dans le cadre de la vente :

- lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat(s) de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevée des inscriptions, commandements ou saisies éventuelles ;
- lettre(s) d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

Sont également à charge des vendeurs, les frais d'agence, de publicité et de procuration (à l'exception des frais complémentaires de transcription), s'il requiert ces devoirs.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES:**

\*\*\*\*

Les acquéreurs seront tenus de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Ils pourront également exiger le respect de celles existant à leur profit.

Les vendeurs ne sont pas responsables des servitudes qu'ils ignorent.

#### **REGISTRE DES GAGES.**

Les vendeurs reconnaissent que le notaire a attiré leur 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.

Les vendeurs confirment que le bien objets de la présente vente n'est pas grevé d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute

inscription en la matière, ce qui est également confirmé par Maître Patrick Linker soussigné, ensuite des consultations du \*\*\*

### **GARANTIE DÉCENNALE.**

Les vendeurs déclarent que la responsabilité décennale ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

### **CONDITIONS URBANISTIQUES ET ADMINISTRATIVES.**

Nonobstant le devoir d'information des vendeurs et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et son environnement.

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

### **Renseignements urbanistiques.**

En application du CoDT ((D.IV.99 et D.IV.100), Maître Patrick Linker soussigné, par courrier du 3 octobre dernier a demandé au Collège échevinal de la Ville de Charleroi, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

Les vendeurs, ainsi qu'il résulte des renseignements communiqués à Maître Patrick Linker soussigné par Charleroi Urbanisme, le \*\*\*\*, ici reproduits, ont précisé au sujet du bien vendu :

1. Le 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 notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

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

8. Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables ;

- isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- règlement général sur les bâtisses relatif 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 ;
- règlement général de l'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le conseil communal du 22 juin 2000, est applicable ;

17. Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 du CoDT ;

26. Nous vous renvoyons auprès du service voirie de la Ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; de même le bien peut être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité eaux...) ;

27. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

31. Le bien est situé dans un Aléa faible (100) au vu de la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

34. Les données relatives au bien ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.I.V4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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



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

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

Une copie de ce courrier a été remise à l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément.

Les vendeurs déclarent en outre :

#### **Environnement – gestion des sols pollués.**

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement général sur la Protection de l'Environnement.

#### **Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel. emprise.**

Le bien n'est pas concerné 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 revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 du CoDt, ni de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 du CoDt et ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

#### **Protection du patrimoine – Monuments et sites.**

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, ni liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classement de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, ni zone figurant sur la case de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du Code.

#### **Zone inondable.**

\*\*\*Le bien n'est pas exposé à un risqué naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs telle l'éboulement d'une parois rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou

ouvrages de mines, minière de fer ou cavités souterraines ou le risqué sismique, \*\*\* mais il est situé dans un aléa faible (100) au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, comme précisé ci-avant.

\*\*\* Le bien n'est pas exposé à un risqué naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa 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, minière de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

#### **Patrimoine naturel.**

Le bien n'est ni situé 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.

#### **Données techniques – Équipements.**

Les vendeurs déclarent à propos du bien qu'il bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et qu'il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur, suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

#### **Situation existante.**

Les vendeurs garantissent à l'acquéreur que les travaux qu'ils ont personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus. Plus précisément, depuis qu'ils en sont propriétaires, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Les vendeurs déclarent également :

- ils n'ont pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien vendu est actuellement affecté à usage résidentiel et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans le titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre les vendeurs.

Les vendeurs ne prennent aucun engagement quant à l'affectation que les acquéreurs voudraient donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre les vendeurs.

Les vendeurs déclarent que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes travaux visés par les législations régionales applicables, et qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

En outre, l'acquéreur déclare avoir pris toutes les informations au sujet des prescriptions.

Il est rappelé :

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

#### **Etat du sol – information – garantie.**

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

#### **Information préalable.**

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 3 octobre 2022, énonce ce qui suit :

\*\*

À ce sujet, les vendeurs déclarent :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;

- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;

- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;

- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par les vendeurs du contenu de l'extrait conforme.

#### **Destination non contractualisée.**

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage résidentiel.

Les comparants renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

#### **Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol.**

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

#### **CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE.**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code Wallon de l'habitation durable en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup> ; en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridor) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, l'acquéreur fera son affaire personnelle des détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

### **CUVE À MAZOUT.**

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3000 litres ou plus.

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout d'une contenance supérieure à 3000 litres ou plus, de sorte que les dispositions de l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 ne s'appliquent pas audit bien ; ils déclarent ne pas avoir connaissance de prescriptions communales en la matière.

### **CERTIBEAU.**

Les vendeurs déclarent :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à leur connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20220318001729 se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Seenergy SPRL, ayant son siège à Charleroi, rue Léon Bernus, numéro 44, le 18 mars 2022.

- L'immeuble est repris en classe énergétique Espec > 510 G > 1055,
- Consommation théorique totale d'énergie primaire du logement 72 856 kWh/an ;
- Surface de plancher chauffé : 69 mètres carrés ;
- Consommation spécifique d'énergie primaire 1055 kWh/m<sup>2</sup>. an.

L'original de celui-ci est remis à l'instant par les vendeurs à l'acquéreur.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement actuel ou futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

#### **PERMIS DE LOCATION.**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé des dispositions prises par décret du Conseil régional wallon instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tout éclaircissement nécessaire quant à la procédure à suivre afin d'obtenir, au besoin, un permis de location du bien objet des présentes.

#### **SERVITUDES PUBLIQUES DANS LE SECTEUR DE L'EAU.**

Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'Arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique dans le secteur de l'eau, publié au *Moniteur belge* du 10 mars 2009 et entré en vigueur le 20 mars suivant.

#### **PRIMES.**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction futures et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

#### **SEVESO.**

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance que le bien ci-avant décrit est situé dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO », adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT*bis*) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir etc...).

#### **IMPÉTRANTS.**

Il est donné à connaître à l'acquéreur qu'une banque de données existe en ce qui concerne les impétrants occupant éventuellement le sous-sol. Cette banque de données peut être consultée sur le site Internet [www.klim.cicc.be](http://www.klim.cicc.be).

Si de telles installations sont en service permanent, elles revêtent une importance considérable de par leur caractère d'utilité publique. Des directives de sécurité doivent être communiquées à tous les corps de métiers, entrepreneurs ou sous-traitants qui exécuteront des travaux sur à proximité de ces installations souterraines.

### **SECURITE DES CHANTIERS – DOSSIER D'INTERVENTION.**

Les vendeurs déclarent que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal relatif aux coordinateurs de sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, ils n'ont entrepris aucuns des travaux concernés par cet arrêté royal et nécessitant la mise en œuvre de cette disposition légale.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES.**

Les vendeurs et l'acquéreur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement le bâtiment ainsi que l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure.

Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

### **PANNEAU D'AFFICHAGE.**

Les vendeurs déclarent qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien, qu'ils n'ont personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucun. Dans le cas où un tel contrat existerait ou serait toujours d'application, l'acquéreur en assurera la continuation à l'entière décharge des vendeurs.

### **REGION WALLONNE – RESTITUTION DES AIDES OCTROYEES EN VERTU DU CODE WALLON DU LOGEMENT EN CAS DE NON RESPECT DES CONDITION D'OCTROI.**

Conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du 30 avril 2009, fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente, le notaire a interpellé formellement les vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale qui leur a été attribuée pour le bien faisant l'objet de la présente vente.

Ensuite de quoi, les vendeurs déclarent qu'il ne leur a été attribué aucune prime à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration et ni relative aux logements conventionnés et qu'en conséquence aucune prime n'est à rembourser à la Région Wallonne.

**PRIX.**

**DISPENSE D'INSCRIPTION.**

L'administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.**

Le notaire certifie que les indications de l'état civil des comparants sont conformes aux pièces officielles, au vu des cartes d'identité et du registre national.

**ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes les comparants font élection de domicile en leur domicile respectif.

**DECLARATIONS.**

Les vendeurs déclarent :



- qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été introduite à ce jour et qu'ils n'en introduiront pas avant un délai de deux mois, à dater des présentes ;
- qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne leur a été signifiée ;
- qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire, conseil judiciaire, réorganisation judiciaire, faillite non clôturée ;
- qu'ils n'ont conféré aucun mandat hypothécaire sur le bien vendu ;
- qu'ils n'ont entrepris aucuns travaux à l'immeuble qui pourraient entraîner une réévaluation du revenu cadastral.

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés, conformément à l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de tels droits.

#### **ABATTEMENT.**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé 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.

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 ou en partie à l'habitation ;
- 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 méconnaissances des engagements prédécrits.

#### **REDUCTION 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 en région wallonne, l'acquéreur déclare :

1) Que lui, ni son conjoint, 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 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en région wallonne et
- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint 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.

2° que ni lui, ni son conjoint, 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 céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2°, C. enr. 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 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) Qu'il n'y a eu aucune convention sous seing privé signée entre les comparants.

#### **PROJET.**

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet du présent en temps utiles avant sa signature et que ce délai a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

#### **ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE.**

Les comparants affirment que le notaire les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

### **ENVOI PIÈCES.**

Le notaire signale que le titre de propriété est consultable par l'acquéreur sur le site du SPF FINANCES via l'application My Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/> ainsi que sur le site web suivant : <https://www.notaire.be/actes-notaries>.

L'acquéreur requiert le notaire de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien acquis.

### **IZIMI - COFFRE-FORT NUMÉRIQUE - ACCÈS À NABAN.**

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (= la source authentique des actes notariés - également à consulter par le site internet [notaire.be](http://www.notaire.be)).

### **DROIT D'ECRITURE.**

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cent euros.

### **DONT ACTE.**

Passé à Charleroi (Jumet), en l'étude.

Et après lecture intégrale donnée et commentaires faits, les comparants ont signé avec le notaire.