

L'an deux mille vingt cinq

Le vingt quatre avril.

A Beauraing, rue de Bouillon 5, au café « Le Pourquoi Pas ».

A la requête des personnes ci-après dénommées sous la rubrique "Désignation des requérants".

Il va être, par le ministère de Maître **Philippe LAURENT** notaire à la résidence de Beauraing, procédé, en suite d'affiches et d'annonces, à la vente publique aux enchères des immeubles dont la désignation et la propriété sont établies plus loin, sous le titre "Désignation des immeubles à vendre".

### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

1) Les biens se transmettent sous les garanties ordinaires de fait et de droit, franc et pour quittes et libres de toutes dettes, charges, inscriptions hypothécaires et autres empêchements généralement quelconques, en ce sens que, s'il en existe, elles seront enchargées aux adjudicataires en déduction de leur prix ou seront remboursées au moyen du prix de vente.

Ils seront exposés **en détail** ou **en masse globale** ou **masses partielles**, au gré des requérants, mais, pour que la masse l'emporte, il faudra que le prix qui en sera offert soit au moins supérieur de cinq pour-cent au total des prix obtenus pour le détail.

2) Ils se vendent avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, pouvant les grever, sauf aux adjudicataires à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs frais, risques et périls, mais sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi, le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux, soit en résiliation du contrat, soit en indemnité, soit en diminution du prix.

3) Les adjudicataires ne pourront recourir contre les vendeurs à raison d'une différence en plus ou en moins entre les contenances réelles et celles exprimées ci-après, cette différence excédât-elle un vingtième, ni pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou mauvais état des bâtiments, ni pour vices du sol ou du sous-sol.

Les adjudicataires auront à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention des requérants ni recours contre eux. Ils auront notamment à bonifier ou à percevoir personnellement toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée.

4) Les adjudicataires devront se contenter de l'établissement de propriété qui sera indiqué ci-après et ne pourront exiger des vendeurs d'autre titre que la grosse du présent procès-verbal qui sera remise, après paiement intégral des prix, charges et frais de la vente, à l'adjudicataire dont le montant total des acquisitions sera le plus élevé. Les adjudicataires des autres lots pourront obtenir, à leurs frais, une expédition ou un extrait de ce procès-verbal.

#### **5) Contrats**

#### **Assurances**

Le transfert des risques s'opérant dès l'instant où l'adjudication est devenue définitive, les adjudicataires devront, dès cet instant et que le bien soit ou non assuré par les vendeurs, faire leur affaire personnelle des questions d'assurance du bien contre l'incendie et autres risques. Si le bien vendu est soumis au régime de la copropriété forcée, L'adjudicataire se soumettra, en outre, aux dispositions de l'acte de base à cet égard.

### **Eau - Gaz - Electricité - Radio et Télédistribution**

Les adjudicataires devront dès leur entrée en jouissance et au plus tard dès le lendemain de l'expiration du troisième mois qui suivra le jour où l'adjudication est devenue définitive, reprendre tous contrats qui pourraient exister relativement aux biens vendus, en ce qui concerne la concession ou la fourniture des eau, gaz, électricité et radio - ou télé-distribution, à moins qu'ils ne préfèrent les résilier. Ne sont pas compris dans la vente, les canalisations, conduites, compteurs et autres installations quelconques dont la propriété serait établie dans le chef de la Commune, de sociétés distributrices ou d'autres tiers.

6) Les prix d'adjudication seront payables et exigibles **dans les QUARANTE CINQ JOURS** (calendrier) de l'adjudication définitive, en mains des vendeurs ou de leur fondé de pouvoir, en l'Etude du Notaire instrumentant.

Ces paiements seront libératoires, sauf réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque. Le notaire sera habilité à donner quittance du prix et des frais.

En outre, **dans les HUIT JOURS** (calendrier) de l'adjudication définitive, les adjudicataires devront payer, en mêmes mains et lieu, un tantième pour-cent du prix d'adjudication de chaque lot, suivant le barème dégressif ci-après :

- trente-et-un virgule nonante-cinq pour cent (31,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- vingt-huit virgule vingt pour cent (28,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- vingt-quatre virgule soixante-cinq pour cent (24,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- vingt-trois virgule soixante pour cent (23,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- vingt-trois virgule zéro cinq pour cent (23,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- vingt-deux virgule zéro cinq pour cent (22,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- vingt-et-un virgule cinquante-cinq pour cent (21,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);

- vingt-et-un pour cent (21,00%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- vingt virgule septante-cinq pour cent (20,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- dix-neuf virgule nonante-cinq pour cent (19,95%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- dix-neuf virgule septante pour cent (19,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- dix-neuf virgule vingt pour cent (19,20%), pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- dix-huit virgule quarante pour cent (18,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- dix-sept virgule nonante pour cent (17,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- dix-sept virgule quarante pour cent (17,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- dix-sept virgule quinze pour cent (17,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- seize virgule soixante-cinq pour cent (16,65%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- seize virgule quarante pour cent (16,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00);
- seize virgule quinze pour cent (16,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00);

- quinze virgule soixante pour cent (15,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00);
- quinze virgule quarante pour cent (15,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- quatorze virgule soixante-quatre pour cent (14,64%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier, sans pouvoir être inférieure à trente et un virgule cinquante pour cent (31,50%).

**Ces pourcentages seront diminués à due concurrence, si l'adjudicataire peut prétendre à une réduction ou une diminution des droits d'enregistrement ou des honoraires légalement tarifés.**

Tant le prix que les frais devront exclusivement être payés soit par virement.

Tout paiement en espèces est exclu.

Moyennant le paiement de ce tantième, les vendeurs supporteront les frais, droits et honoraires de la vente en ce compris le droit de recette d'un pour-cent. En cas d'application d'une disposition légale portant exemption ou réduction des droits fiscaux en faveur de l'un ou de l'autre adjudicataire, le tantième à payer par ce dernier serait réduit conformément à cette disposition.

Ne sont toutefois pas compris dans le tantième les frais de quittance du prix ni ceux de la mainlevée de l'inscription d'office qui serait prise, au profit des vendeurs, en garantie de l'exécution des charges et conditions de la vente par chaque adjudicataire et qui seront supportés par chaque adjudicataire.

Si l'administration de l'Enregistrement jugeait les prix obtenus en suite de l'adjudication inférieurs à la valeur vénale des biens, les droits supplémentaires, amendes et intérêts éventuels réclamés du chef de cette insuffisance seront à charge des adjudicataires.

En cas de retrait du bien de la vente publique, si, dans les six mois du procès-verbal constatant ledit retrait, le notaire soussigné expose le bien en vente de gré à gré ou si le vendeur s'entend directement avec l'acquéreur, le compromis mentionnera le tantième forfaitaire à titre de condition de la vente, comme étant une charge de l'acquéreur.

7) A toute réquisition et jusqu'à parfait paiement, sous peine d'exigibilité immédiate de toute somme due, les adjudicataires seront tenus de fournir bonne et solvable caution, bien connue du notaire instrumentant, laquelle sera solidairement obligée avec eux à la parfaite exécution des présentes.

8) Toute somme due à l'échéance produira dès lors et de plein droit des intérêts au taux de **dix pour-cent l'an** sans qu'il soit besoin de mise en demeure et sans préjudice à l'exigibilité.

#### 9) Moyens d'exécution

A défaut par les adjudicataires, fussent-ils colicitants, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par eux d'exécuter les autres charges ou conditions de celle-ci, les requérants auront le choix de demander la résolution de la vente ou son exécution par toutes voies de droit y compris la revente sur folle enchère ou la saisie exécution immobilière, le tout de la manière ci-après et sans préjudice à tous dommages et intérêts à charge des adjudicataires défaillants ou de ceux qui seraient tenus avec eux.

#### **Résolution :**

Si les requérants optent pour la résolution, celle-ci interviendra de plein droit et sans autre formalité ou mise en demeure qu'un exploit d'Huissier de Justice signifié aux adjudicataires et par lequel les requérants déclareraient vouloir résoudre la vente.

#### **Folle enchère**

Si les requérants préfèrent procéder par revente sur folle enchère, il y sera procédé, conformément aux articles 1600 et suivants du Code Judiciaire, aux frais, risques et périls du défaillant, même s'il s'agit d'un colicitant, après un simple commandement de payer resté infructueux pendant trois jours. Cette revente aura lieu à la requête des vendeurs, par le ministère du Notaire soussigné, aux conditions stipulées aux présentes et au cahier des charges spécial de la vente. Le fol enchérisseur sera tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant aux vendeurs ou à leurs créanciers.

#### **Saisie exécution immobilière**

Les vendeurs peuvent également, s'ils le préfèrent, considérer l'adjudication comme définitive et agir par voie de saisie exécution immobilière.

10) Toutes les contestations qui, pendant le cours de la vente, pourraient surgir entre les enchérisseurs, sur n'importe quelle question, seront tranchées sur le champ et sans appel par le notaire instrumentant.

11) Le notaire instrumentant et les vendeurs pourront refuser les offres de telles personnes que bon leur semblera sans être tenus, le cas échéant, de motiver leur refus. Il sera également facultatif aux vendeurs de prendre pour adjudicataire définitif l'un des deux derniers enchérisseurs, pour le prix par lui offert, comme aussi de retirer le bien de la vente, quoiqu'enchéri, le tout sans qu'il puisse y être fait opposition.

12) Si un adjudicataire, soumis aux dispositions des articles 1398 à 1450 du Code Civil, achetait seul et hors la présence ou sans mandat authentique de son conjoint, et si ce dernier ne ratifiait pas l'acquisition, il paierait aux vendeurs à titre de dommages-intérêts, une somme représentant vingt-cinq pour-cent du prix principal de cette acquisition,

l'adjudication étant néanmoins prononcée sous la condition suspensive de la ratification du conjoint.

13) Les adjudicataires pourront élire command, mais seulement au profit de personnes solvables et comme telles biens connues du notaire instrumentant, à charge de demeurer responsables solidairement avec elles de la parfaite exécution des présentes et dans la mesure seulement où l'exercice de cette faculté est compatible avec les lois régissant le bail à ferme et celles relatives à l'Aménagement du Territoire et à l'Urbanisme.

14) L'adjudicataire-collocitant sera tenu des mêmes obligations que tout tiers-adjudicataire et sera tenu de payer l'intégralité de son prix sans pouvoir invoquer aucune compensation.

15) Si plusieurs personnes se rendent indivisément adjudicataires du bien à vendre, elles seront tenues solidairement et indivisiblement au paiement du prix, des intérêts, frais et tous accessoires et à l'entière exécution des conditions de la vente. Il en sera de même du porte-fort, du command ou de la caution. Les obligations résultant de la vente seront également solitaires et indivisibles entre les héritiers et autres ayants-droit des adjudicataires. Ces héritiers et ayants-droit auront, en outre, à supporter tous frais de signification.

16) Les requérants se réservent une heure après la vente pour la confirmer ou l'infirmier, en tout ou en partie.

17) Par le fait même de la vente, les requérants et adjudicataires seront censés avoir fait élection de domicile en l'Etude du notaire instrumentant.

### **Bénéfices de mise à prix ou d'enchères**

Si le notaire n'a pas fixé de mise à prix, il pourra octroyer, à charge de la masse, une prime à l'enchérisseur qui, à la fin de la séance d'adjudication, aura offert le prix de plus élevé. Cette prime sera de un pour cent (1 %) du montant offert. Elle ne pourra être exigée, cependant, que si le bien est, au terme des opérations de vente, adjudgé à cet enchérisseur.

Il n'y aura aucune autre bénéfice de mise à prix ni d'enchère.

### **18) Procurations requérants**

D'un même contexte, tous les requérants, agissant comme dit ci-dessus et dans un intérêt commun, déclarent constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- tous collaborateurs à l'Etude du notaire Philippe Laurent soussigné,

à qui ils donnent pouvoir de les représenter à la liquidation des prix, accessoires et frais de la vente des immeubles prédécrits.

Recevoir les prix et frais de vente ainsi que toutes sommes pouvant revenir aux vendeurs du chef de cette liquidation ; en donner quittance et consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ; donner mainlevée, avant comme après paiement, comme aussi avec ou sans paiement, de toutes inscriptions et mentions ainsi que de toutes inscriptions hypothécaires conventionnelles ou prises d'office, avec renonciation à tous droits réels et avec ou sans réserve de tous droits personnels. signer et déposer en leur nom toutes déclarations de succession complémentaires.

Aux fins que dessus, signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer.

#### **19) Prouration adjudicataires**

D'un même contexte, l'adjudicataire déclare constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément

- Tous collaborateurs à l'Etude du notaire Philippe Laurent soussigné

à qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom, requérir le Notaire Laurent soussigné de lui délivrer le certificat prévu par l'article 1653 du Code Judiciaire et de renoncer purement simplement à la subrogation légale qui aura lieu à son profit dans les droits des créanciers inscrits du chef du paiement du prix effectué et ce en, vertu de l'article 1251 2° ancien Code Civil et de requérir conformément à l'article 1653 du Code Judiciaire, l'Administration générale de la documentation patrimoniale de radier les inscriptions qui seront prises d'office en vertu des présents au profit de la partie venderesse ; aux effets ci-dessus, passer et signer tous acte et procès-verbaux, certificats et autres documents, élire domicile et faire tout le nécessaire quoique non prévu aux présentes de façon telle que les immeubles vendus soient rendus libres de toutes inscriptions, transcriptions ou mentions.

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE - CONTRIBUTIONS**

Les adjudicataires seront propriétaires des immeubles vendus à compter de la confirmation de la vente et ils en auront la jouissance à partir du jour du paiement intégral des prix, frais, et charges de la vente , soit par la prise de possession réelle pour les biens libres d'occupation, soit par la perception des fruits civils pour ceux qui seraient loués ou affermés, à charge d'en payer dès lors tous impôts, taxes et contributions.

#### **DESIGNATION DES REQUERANTS**

(...)

#### **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE :**

#### **COMMUNE DE HASTIERE, troisième division, WAULSORT**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Rue Des Villas numéro 91, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section D, numéro 0491AP0000, d'une superficie de soixante centiares (60 ca).

Revenu cadastral non indexé : deux cent soixante-cinq euros (€ 265,00).

#### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

(...)

L'adjudicataire devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

#### **DECLARATIONS DES VENDEURS**

(...)

#### **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES**

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant les biens vendus 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 **à l'exception** de ce qui est vanté ci-après.

Le titre de propriété repris à l'origine de propriété vanté supra, étant un acte reçu le 18 avril 2019 par le notaire Quentin Delwart alors de résidence à Dinant, stipule textuellement ce qui suit :

*« Le vendeur déclare que la parcelle séparant la façade de la porte d'entrée du bien présentement vendu de la rue des Villas est reprise au cadastre comme propriété de la parcelle section D 0491 C et est à ce jour affectée à l'usage de trottoir. Le vendeur déclare également que la porte d'entrée du bien présentement vendu a toujours été établie dans cette façade et que l'accès à ce bien ne peut s'effectuer que par ce trottoir et porte d'entrée. Le vendeur déclare que le propriétaire de ce jour du bien section D numéro 0491C est informé de cette situation. »*

L'adjudicataire en fera son affaire personnelle desdites stipulations et servitudes et sera simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

L'adjudicataire déclare avoir parfaite connaissance de ce qui précède et s'engage à mentionner dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance de l'existence de ces conditions particulières.

#### **CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne dispose pas d'un réservoir fixe dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### **DETECTEURS INCENDIE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'article 4bis du Code Wallon du logement imposant que tout logement individuel ou collectif soit équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de l'installation de tels détecteurs, à l'entière décharge du vendeur.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, modifié par l'Arrêté Royal du 19 janvier 2005, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, à certaines conditions, pour un chantier dont la réalisation a été entamée après le 1<sup>er</sup> mai 2001, la désignation d'un coordinateur de sécurité ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure. A cet égard, l'adjudicataire reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur le fait qu'il a l'obligation de conserver tout dossier



d'intervention ultérieure, actuel ou futur, pour le remettre, en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien prédécrit, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

L'adjudicataire et le vendeur 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'adjudicataire prévoit de démolir le bâtiment OU dès lors que l'adjudicataire prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'adjudicataire 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.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les parties déclarent que la présente vente ne rentre pas dans le champ d'application des dispositions légales relatives à l'obtention d'un certificat de performance énergétique., conformément à l'article 34 du décret PEB (performance énergétique des bâtiments) du 28 novembre 2013, lequel décret a été modifié par décret du wallon du 17 décembre 2020, étant donné que le bien ne dispose pas de système de chauffage ni cheminée.

### **CLAUSE CERTIBEAU**

Le vendeur déclare :

- 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 sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'adjudicataire est informé que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

### **PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Le vendeur déclare que le bien ne dispose pas de panneaux photovoltaïques.

### **ZONES INONDABLES**

La loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'adjudicataire sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone. D'autre part, le site de la Région Wallonne, (<http://cartographie.wallonie.be>) cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que le bien objet des présentes ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

L'adjudicataire déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir la partie adjudicataire informée de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

### **OBSERVATOIRE FONCIER**

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation reprises aux articles 6 à 10 du décret programme du 17 juillet 2018 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, pour le notaire, de notifier audit observatoire toutes ventes, acquisitions, échanges, donations en pleine propriété et apports à une personne morale, d'un « bien immobilier agricole » au sens du Code wallon de l'Agriculture, le vendeur interpellé à cet égard par le notaire instrument déclare que le bien présentement vendu n'est pas situé pour partie en zone agricole.

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

### **POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES**

Chaque amateur, lors de la prise d'information, est informé de la possibilité, pour lui, d'effectuer les recherches sur le site « <http://www.klim.cicc.be> » du Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites, en abrégé CICC, quant à l'existence de canalisation(s) ou d'emprises dans le sous-sol du bien présentement vendu.

### **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 » et plus généralement, soit repris dans un périmètre susceptible de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...)

### **OCCUPATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de toute occupation et de tout bail.

### **URBANISME :**

Préalablement, le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de chaque amateur sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique vantée ci-après, 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 sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel chaque amateur pourra demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun actes ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

De plus, les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et

déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. Les parties déclarent rappeler, au surplus, que leur attention a été expressément attirée sur ce point, préalablement aux présentes, chaque amateur ayant dès lors été expressément appelé à mener personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

*Information circonstanciée*

Le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique.
- le bien est affecté à usage résidentiel.
- 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.

Le notaire instrumentant réitère cette information au vu de la lettre reçue de la commune de Hastière en date du 06 février 2025, laquelle reprend textuellement ce qui suit : « *Le Collège Communal a pris connaissance de votre demande d'informations notariales en séance du 03 février 2025.* »

*Au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort — Arrêté Royal du 22 janvier 1979, le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique.*

*Guide Communal d'Urbanisme : OUI.*

*Guide communal concernant la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse – Arrêté ministériel du 2 mai 1984 ;*

*Guide communal sur les plantations en zone d'habitat — Arrêté royal du 10 décembre 1987.*

*Guide Régional d'Urbanisme : OUI*

*Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité — Arrêté du 15 novembre 1990 et arrêté du 6 septembre 1991 ;*

*Guide Régional d'Urbanisme relatif aux accès aux personnes à mobilité réduite — Arrêté du 19 décembre 1984 modifié les 25 février 1999, 20 mai 1999 et 25 janvier 2001.*

*Guide Régional d'Urbanisme de WAULSORT (ancien R.G.B.S.R.) — Arrêté ministériel du 28 juin 2005 entré en vigueur le 22 juillet 2005.*

*Pas de Schéma d'Orientation Local,*

*Pas de Schéma de Développement Communal.*

*Pas de Permis d'urbanisation.*

*Le Permis d'Urbanisme ou le Certificat d'Urbanisme sont à produire par le propriétaire du bien, si tant est que ces Permis d'Urbanisme ou Certificat d'Urbanisme aient été délivrés par la Commune. Nous ne sommes à même de faire les recherches concernant ces Permis ou Certificat qu'en possession de l'identité du demandeur et de la date de délivrance desdits documents.*

*Le propriétaire est tenu de respecter les Guides communaux d'urbanisme, les Guides régionaux d'urbanisme, les prescriptions urbanistiques du CoDT ainsi que les usages en vigueur dans la Commune de Hastière,*

*De plus, le bien étant situé dans le périmètre de la carte archéologique, l'avis de l'Agence Wallonne du Patrimoine est à respecter lorsqu'il s'avère que celui-ci doit être sollicité.*

- *Le bien ne fait pas l'objet d'un Permis d'Environnement.*
- *Le bien ne fait pas l'objet d'un Permis de Location.*
- *Infraction : à ce sujet, aucun contrôle n'a été effectué par notre Service.*
- *Insalubrité : à ce sujet, aucun contrôle n'a été effectué par notre service.*
- *Expropriation : à notre connaissance, pas d'expropriation ni en cours ni en vue à l'heure actuelle.*
- *Droit de préemption : pas à notre connaissance.*
- *Le bien n'est pas soumis à une servitude de non aedificandi ou à un alignement résultant de normes techniques routières.*
- *Le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement Wallon le 10 mars 2016.*
- *Le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D. V.1, D. V.7, D. V.9, D. V.13 du CoDT.*
- *Le bien n'est pas concerné par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés.*
- *Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.*
- *Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code Wallon du Patrimoine).*
- *Le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code Wallon du Patrimoine).*

- *Le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et ce, au vu de la cartographie des sites Natura 2000 en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015.*
- *Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.*
- *Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone vulnérable établie autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31 § 2.*
- *Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux,*
- *Le bien 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*
- *Egouttage : selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (P.A.S.H.) de la Meuse Amont et de l'Oise - Arrêté ministériel du 29 juin 2006, le bien est situé en zone d'assainissement collectif.*

*De plus, la rue des Villas est équipée d'un égout gravitaire.*

- *Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.*

*Au point de vue des taxes communales qui resteraient éventuellement dues à la Commune de Hastière par les propriétaires actuels pour les biens en question : copie de votre lettre transmise au Service Finances pour suite voulue.*

*Si une vente se réalise, pourriez-vous transmettre aux Services communaux Finances (Mine Nathalie ROMNEE) et Urbanisme (M. PORIGNAUX Jonathan) les coordonnées complètes du(des) nouveau(x) propriétaire(s) ainsi que la date d'achat.*

#### *REMARQUES :*

*Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.*

*L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En*

*cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si des travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au Service Urbanisme de la Commune.*

*La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D. VII.1 § 2 du CoDT. Si le bien a été achevé avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), peu importe le changement de propriétaire.*

*Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.*

*Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs. »*

Chaque amateur a reçu, lors de la prise d'informations en l'Etude, copie dudit courrier ainsi que la liste des impétrants.

Le Notaire informe les parties qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

#### *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.

### **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.

### **Expropriation - emprise - logements insalubres**

Le vendeur déclare :

Que le bien est libre de toute expropriation ou droit d'emprise de la part des pouvoirs publics et qu'à sa connaissance il n'y a aucune menace qu'intervienne une telle mesure.

Que le bien n'est concerné par aucune mesure de protection particulière, en particulier relative à la législation sur les monuments et les sites, à la connaissance du vendeur.

Ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée - d'un établissement - d'une installation sur le bien, ni de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements - des installations - susceptibles d'entraîner une pollution du sol ou du sous-sol.

Que le bien vendu est situé au plan de secteur en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique.

Qu'il n'a pas connaissance en ce qui concerne le bien vendu d'une source de pollution du sol ou des bâtiments, susceptible de causer des dommages à l'adjudicataire. En particulier, le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien vendu comprenne les pièces polluées par l'amiante ou par la mэрule ou d'autres champignons semblables et qu'il n'a pas connaissance que le bâtiment soit attaqué par des termites.

Qu'il n'a pas connaissance qu'un permis d'urbanisme ait été refusé dans le passé.

Qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucune construction ou aucun travail qui n'aurait pas fait l'objet des autorisations administratives requises et donc qu'il n'a pas modifié le bâtiment de manière irrégulière, et qu'il n'a pas modifié son affectation sans les autorisations nécessaires. Il déclare également qu'il n'a pas obtenu durant la période de dix ans précédent les présentes un permis d'urbanisme qui ne soit pas périmé.

Qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou même communiquée verbalement ;

Que si le bien vendu a fait l'objet d'un permis de lotissement ou d'un permis de bâtir ou d'urbanisme, les charges liées à ce permis ont été exécutées correctement.

### **Etat du sol : information disponible – titularité**

#### **a) Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 28 janvier 2025, énoncent ce qui suit : « *cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* »
- chaque amateur a été informé du contenu des extraits conformes préalablement à l'adjudication publique.

#### **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 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation et une phase de traitement de la pollution.

#### **c) Information circonstanciée**

- Le vendeur (ou son mandataire) déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

e) Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que la B.D.E.S. est une banque de donnée « évolutive », appelée à être constituée progressivement par l'Administration. De sorte que l'extrait conforme délivré consécutivement à la consultation de la B.D.E.S. reflète l'état des connaissances de l'Administration concernant le bien au moment de sa délivrance, étant entendu que ces connaissances et dès lors le contenu de l'extrait sont susceptibles d'évoluer à l'avenir en fonction des nouveaux éléments qui pourraient être ultérieurement portés à la connaissance de l'Administration ou des décisions que celle-ci pourrait être amenée à prendre à l'avenir pour ledit bien.

### **Clauses à préciser lors de la vente publique selon la situation de l'adjudicataire**

#### **CLAUSE D'ACCROISSEMENT**

*Les adjudicataires déclarent acquérir le bien immeuble ci-avant, chacun pour une moitié indivise. En outre, ils conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet*



*rétroactif, la part du prémourant dans l'immeuble ci-avant décrit accroîtra \*l'usufruit\*/ la part du survivant. Ainsi, chacun des adjudicataires cède sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit\* /la part de l'autre si c'est lui qui survit.*

*Les adjudicataires estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacun d'eux compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacun d'eux.*

*Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :*

*1/ Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui. A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale. Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.*

*2/ Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les adjudicataires contractent mariage entre eux, de même à dater de leur éventuelle inscription au registre des cohabitants légaux.*

*3/ Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-avant décrit.*

*4/ Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-avant décrit.*

*5/ Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les montants non échus des intérêts \*et de remboursement du capital de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-avant décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, jointes auxdits emprunts.*

*6/ Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-avant décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1/ et 2/.*

*Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à*

*calculer sur la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-avant décrit.*

*8/ Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de la rendre opposable aux tiers.*

#### **DECLARATION D'APPORT ANTICIPE**

*L'adjudicataire reconnaît que le notaire instrumentant l'a informé des dispositions contenues à l'article 1452 § 2 du Code Civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'il soit, suite à cette acquisition, plein propriétaire indivis exclusif et par parts égales de ce bien.*

#### **SORTIE D'INDIVISION (Article 815 Code civil)**

*Les adjudicataires sont informés par le notaire instrumentant qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).*

*Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des adjudicataire copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.*

#### **ADJUDICATION**

Lecture faite de ce qui précède, du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement sur la répression des dissimulations, ainsi que des articles 62 paragraphe 2 et 73 et suivants du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et après que sur notre interpellation,

les immeubles prédécrits ont été exposés aux enchères publiques et adjugés :

**Clauses à préciser lors de la vente publique selon la situation de l'adjudicataire**

**DEMANDE DE REDUCTION DROIT ENREGISTREMENT**

*L'(les) adjudicataire(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du taux réduit visé à l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.*

**\*\*\*\* PAS DE TAUX REDUIT**

*L'(es) adjudicataire(s) déclare(nt) ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier du taux réduit:*

- *(soit) parce que l'adjudicataire est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dont il ne compte pas céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel;*

*L'adjudicataire se déclare parfaitement informé qu'il ne pourra pas bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement s'il cède malgré tout à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de l'autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans ledit délai.*

- *(soit) parce que l'adjudicataire/les adjudicataires nous a/ont déclaré ne pas vouloir s'engager à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai 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];*

*L'adjudicataire/les adjudicataires se déclarent parfaitement informés qu'il(s) ne pourra/pourront pas bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement s'il(s) établisse(nt) malgré tout leur résidence principale dans ledit délai.*

- *(soit) parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dont ils ne comptent pas céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel;*

*Les adjudicataires se déclarent parfaitement informés qu'ils ne pourront pas bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement s'ils cèdent malgré tout à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de l'autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans ledit délai.*

- *(soit) parce que la vente ne porte pas sur un bien immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation en vue d'y établir sa/leur résidence principale, d'un terrain à bâtir ou d'une habitation en construction ou sur plan (par ex. hangar agricole, terrain agricole, maison de commerce, etc).*

**\*\*\*\*TAUX REDUIT**

*L'adjudicataire/les adjudicataires déclare(nt) solliciter le bénéfice du taux réduit et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il(s) déclare(nt) à cet effet :*

- *(#Si un seul adjudicataire) qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;  
Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) suivant(s) : \*  
qu'il s'engage à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel  
(#Si plusieurs adjudicataires qui peuvent tous bénéficier du taux réduit) 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 ;  
Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) suivant(s) : \*  
dont \* est propriétaire/dont ils sont propriétaires et qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;*
- *qu'il(s) s'engage(nt) à établir sa/leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai 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) s'engage(nt) à maintenir sa/leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa/leur résidence principale dans le bien acquis.*

*L'adjudicataire/les adjudicataires déclare(nt) expressément que le(s) notaire(s) soussigné(s) l'/les a (ont) informé(s) des sanctions applicables figurant au cinquième paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.*

**\*\*\*\* plusieurs adjudicataires et TAUX REDUIT pour certains adjudicataires et pas pour d'autres**

*L'adjudicataire sub \*\*\* /les adjudicataires sub\*\*\*\*\* déclare(nt) solliciter le bénéfice du taux réduit et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il(s) déclare(nt) à cet effet :*

- *(#Si un seul adjudicataire bénéficiaire) qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;  
Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) suivant(s) : \*  
qu'il s'engage à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel  
(#Si plusieurs adjudicataires bénéficiaires) 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*

*Le cas échéant : à l'exception de l'immeuble (des immeubles) suivant(s) : \* dont \* est propriétaire/dont ils sont propriétaires et qu'il(s) s'engage(nt) à céder à titre onéreux ou à titre gratuit en totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ;*

- *que tous les adjudicataires s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans [en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai 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 à maintenir sa/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.*

*L'adjudicataire/les adjudicataires déclare(nt) expressément que le(s) notaire(s) soussigné(s) l'/les a (ont) informé(s) des sanctions applicables figurant au cinquième paragraphe de l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.*

*L'(es) adjudicataire(s) sub \*\*\*\* déclare(nt) quant à lui/eux ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier du taux réduit:*

- *(soit) parce que l'adjudicataire sub \*\*\*\* est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dont il ne compte pas céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel;*

*L'adjudicataire se déclare parfaitement informé qu'il ne pourra pas bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement s'il cède malgré tout à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de l'autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans ledit délai.*

- *(soit) parce que les adjudicataires sub \*\*\*\* sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dont ils ne comptent pas céder à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété au plus tard dans les trois ans à compter de la date du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel;*

*Les adjudicataires se déclarent parfaitement informés qu'ils ne pourront pas bénéficier d'une restitution des droits d'enregistrement s'ils cèdent malgré tout à titre onéreux ou à titre gratuit la totalité en pleine propriété de l'autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation dans ledit délai.*

### **DECLARATION SUR L'HONNEUR – TARIF AVANTAGEEUX ACHAT HABITATION PROPRE UNIQUE**

*\*\*\* pas d'application*

*L'adjudicataire déclare qu'il ne peut pas bénéficier du barème Kbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des*

*honoraires des notaires parce qu'il possède d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit.*

*\*\*\*oui et aucun autre droit réel immobilier*

*Les adjudicataires déclarent sur l'honneur qu'ils ne possèdent à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.*

*\*\*\*Oui et droits réels immobiliers issus d'une succession dont un tiers détient le droit d'usufruit ou droit d'habitation*

*Les adjudicataires déclarent sur l'honneur qu'ils possèdent à ce jour uniquement des droits réels immobiliers qu'ils ont acquis comme part dans une succession et dont le droit d'usufruit ou d'habitation est exercé par d'autres héritiers ou par le conjoint ou cohabitant légal survivant du défunt. Ils déclarent qu'ils ne possèdent ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.*

*Ils déclarent également qu'ils occuperont ensemble la maison acquise par le présent acte comme leur habitation propre unique et qu'ils y fixeront leur domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la date du présent acte.*

*Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire que s'ils ne fixent pas leur domicile légal dans la maison susmentionnée avant la date d'échéance d'un an, ils ne pourront pas bénéficier du tarif réduit Kbis fixé à l'article 17.82 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'ils seront tenus de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'ils ont payés et l'honoraire qu'ils auraient dû payer en application du barème K.*

### **AUTORISATION – PRESENCE DU JUGE DE PAIX**

(...)

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

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

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de comparants, sur le vu d'un document d'état civil requis par la loi.

Les comparants déclarent donner leur accord exprès au notaire soussigné de mentionner leur numéro de registre national dans le présent acte.

De plus, chacun des comparants, présent ou représenté comme dit est, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte. Il déclare et atteste en particulier:

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

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

Le droit d'écriture s'élève à CENT EUROS (100,00-euros), sur déclaration du notaire Philippe Laurent.

#### **DONT PROCES-VERBAL**

Dressé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le requérant et les adjudicataires ont signé ainsi que Nous, Notaire.