



Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

I.- S'agissant d'un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants cause du prémourant.

Le survivant prendra néanmoins à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant, et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis, et qui n'aurait pas été remboursé par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointe audit emprunt.

II.- Les acquéreurs déclarent en outre, pour autant que de besoin, que la présente convention s'éteindra d'office en cas de vente du bien.

III.- Cette convention est faite pour une période de deux (2) ans prenant cours ce jour, dont les acquéreurs conviennent qu'elle sera prorogée, sans formalité, à l'issue de chaque période en cours, pour une nouvelle période de deux (2) ans, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre son opposition par lettre recommandée mise à la poste trois (3) mois avant l'expiration de la période en cours.

Dans ce cas, cette opposition devra être constatée à bref délai par acte authentique à la demande de la partie la plus diligente mais à frais partagés, chacun des acquéreurs s'engageant dès à présent à comparaître audit acte à la première demande du notaire.

IV.- 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 l'usufruit, au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

V.- 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 le rendre opposable aux tiers.

VI.- Les acquéreurs déclarent avoir été avertis par les Notaires de la législation en matière de cohabitation légale.

LE VENDEUR, PAR LES PRESENTES, DECLARE AVOIR VENDU A L'ACQUEREUR, ICI PRESENT ET QUI ACCEPTE, QUI DECLARE PARFAITEMENT LE CONNAITRE, LA PLEINE PROPRIETE DU BIEN SUIVANT :

**DÉSIGNATION DU BIEN.**

**Commune d'ANDERLUES – deuxième division**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis à la  
, cadastrée selon matrice cadastrale récente sous la Section D, numéro 0337 C2 P0000, pour une  
contenance de neuf ares quatre-vingt-quatre centiares (09 a 84 ca).

**Revenu cadastral : trois cent dix-sept euros (317 €)**

**RAPPEL DE PLANS.**

RP

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

**1. CONDITIONS :**

- Le bien se transmet sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées, hypothécaires et autres empêchements généralement quelconques, tel et dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes pouvant s'y rattacher, sans garantie de l'absence de tous vices quelconques, apparents et cachés, sans garantie du sol ni du sous-sol, et sans garantie de l'état des bâtiments y existants, ni de la contenance énoncée dont la différence en plus ou en moins même supérieure au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur.
- Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de vices cachés (dont mэрule et amiante), ni de servitudes (de son chef ou de tiers), sauf ci-après éventuel.

**2. SUBROGATION :**

- L'acquéreur est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur, notamment vis-à-vis de tous propriétaires voisins du chef de mitoyennetés, limites ou bornages, et pour tous dégâts, troubles de jouissance et garantie décennale pouvant subsister (CC 1792/2270), mais il devra faire valoir ses droits à ses risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare n'avoir renoncé à aucun droit, sauf ci-après éventuel.

**3. IMPÔTS-ASSURANCES :**

- L'acquéreur supportera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, taxes et contributions mis ou à mettre sur le dit bien (à l'exception de toute taxe de seconde résidence, immeuble inoccupé, taxe de recouvrement pour voirie/égouts recouvrable par annuités, restant à charge du vendeur pour l'année en cours lors de la signature de l'acte authentique, le cas échéant), et déclare parfaitement savoir qu'il lui appartient d'assurer à ses frais le bien présentement vendu contre l'incendie et les autres risques, et ce à dater de ce jour.

**4. PROPRIÉTÉ :**

- L'acquéreur aura la propriété du bien vendu, à dater de ce jour.

**5. JOUISSANCE :** L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu comme suit :

- présentement, par la libre occupation.

deuxième  
et dernier feuillet  
double ...



**REGION WALLONNE - SITUATION URBANISTIQUE (C0DThis) & ADMINISTRATIVE**

**I. DECLARATIONS : D.IV.99 et D.IV.97**

- Le vendeur déclare
  - 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, 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 requis.
- Le vendeur déclare qu'il ne lui a été notifié et qu'il n'a connaissance de :
  - l'existence de permis de lotir, urbanisation, bâtir, urbanisme, urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que de certificat d'urbanisme qui datent de moins de deux ans ni de certificat de patrimoine valable.
  - Aucun projet d'expropriation ni arrêté d'insalubrité, inhabitabilité, désaffectation/rénovation de site, de SAR(site à réaménager) et anciennement de sites d'activité économique désaffectés (SAED), de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement, revitalisation ou rénovation urbaine.
  - Aucune mesure de classement ou protection de monuments et sites, ni inscription à la liste de sauvegarde, ni reprise sur la carte de zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
  - Aucune infraction urbanistique, effectuée par lui ou un tiers, y compris pour l'affectation du bien.
  - Aucune pollution de sol, effectuée par lui ou par un tiers,
  - Aucun permis d'environnement ou d'exploiter.
  - Aucun remembrement légal ni droit de préemption.
  - aucune procédure en cours de révision du revenu cadastral.

Le tout, sauf ce qui serait dit éventuellement ci-après.

**II. RENSEIGNEMENTS : D.IV.99 et D.IV/100 et D.IV.105**

1. Le notaire instrumentant a notamment demandé les renseignements repris aux dits articles, ainsi que l'affectation actuelle du bien à la Commune du dit bien, et ce en date du 28 février 2019.

La dite Commune a répondu, en date du 27 mars 2019, *notamment ce qui suit :*

« **INFORMATIONS NOTARIALES**

...

*Le bien en cause :*

...

3° est situé en zone d'habitat au regard du projet de plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

4° n'est pas repris dans un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation locale, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation locale, d'un Guide communal d'urbanisme, d'un projet de Guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

...

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

...

*De plus,*

*Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 05/12/2013 concernant la transformation d'une habitation – Référence : PU/1391 (Art.D.IV.97) ;*

...

*Aucune infraction urbanistique n'est recensée pour le bien concerné. Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait qu'aucune vérification n'est réalisée pour contrôler la conformité du bien.*

*Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun travaux et actes visés à l'Art.D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme et qu'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.*

... »

2. Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les constructions éventuellement érigées par lui, ainsi que pour l'affectation actuelle du bien.

3. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'affectation actuelle du bien et s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions urbanistiques, et administratives, toutes informations utiles se trouvant notamment à sa disposition sur <http://geoportail.wallon.be/walonnmap#>

**III. DECRET « SOLS » - Décret relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 01.03.2018 (vig.01.01.2019)**

• **EXTRAIT :** Le cédant déclare avoir communiqué (avant la formation du contrat) au cessionnaire, qui le reconnaît, le contenu de l'extrait conforme de la BDES, daté du 1<sup>er</sup> février 2019, et qui précise notamment et textuellement :

- « Repris à l'inventaire ...NON »

- « Concerné par des informations de nature strictement indicative...NON »

- « Cette parcelle n'est PAS soumise à des obligations au regard des décrets sols »

• **INFORMATION DISPONIBLE ET INFORMATION CIRCONSTANCIÉE :** Le cédant déclare n'avoir aucune autre information utile à communiquer à ce sujet au cessionnaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait, n'être titulaire d'aucune obligation au sens dudit Décret, et n'avoir pas exercé d'activités, ni abandonné de déchets, pouvant engendrer une pollution du sol, et n'avoir pas connaissance de l'existence d'un établissement ou d'activités, ayant été susceptibles de causer une telle pollution, ni de l'existence d'une étude de sol.

• **AFFECTATION NON CONTRACTUELLE :** Sans en donner de caractère contractuel à la présente opération, le cessionnaire déclare qu'il entend maintenir ou affecter le(s) bien(s) objet(s) du présent acte à l'usage suivant : « Résidentiel », le cédant déclarant qu'il ne prend aucun engagement de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que le cessionnaire accepte expressément, ce dernier étant subrogé dans tous les droits et obligations du cédant, de ce chef.

• **RENONCIATION À NULLITÉ :** Dès lors, et pour autant que de besoin, le cessionnaire se déclarant suffisamment informé, renonce irrévocablement à demander la nullité de la présente convention de ce chef.

② L'Acquéreur  
René Alluvé.

*[Handwritten signatures and initials]*

#### IV. PERFORMANCE ENERGETIQUE (Décret PEB du 28 novembre 2013) (art.34).

1. Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obtention d'un tel certificat pour les maisons unifamiliales (à partir du 01.06.2010) et pour tous bâtiments résidentiels (à partir du 01.06.2011).
2. Le vendeur déclare que ce certificat de moins de 10 ans a été transmis à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge. Il a été établi à la date du 17 décembre 2018 par le certificateur agréé Monsieur Philippe TAUVEL [Référence 20181217019598].
3. L'acquéreur déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

#### V. AUTRES INFORMATIONS – LEGISLATIONS PARTICULIERES

Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur les législations particulières ci-dessous. L'acquéreur déclare expressément être informé de l'existence de législations particulières pouvant concerner le bien (et notamment celles-ci-dessous), et de sa responsabilité de se renseigner lui-même, le cas échéant et en fonction de ses projets et de l'affectation qu'il compte donner au bien. Il déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

- **RESERVOIR MAZOUT**: AGW.17.07.03 (MB 29.10.03)  
[Réservoir Mazout supérieur/égal 3000 litres] / [ Réservoir aérien Gaz inférieur/égal 3000 litres] / [Réservoir enterré Gaz inférieur/égal 5000 litres]  
o Sans objet suivant déclaration du vendeur.
- **AUTRES PERMIS D'ENVIRONNEMENT / ETABLISSEMENTS DE CLASSE 3**  
o Sans objet suivant déclaration du vendeur.
- **CODE WALLON DU LOGEMENT** : D.W. 29.10.1998 (MB 04.12.1998). (not A.1,5°, 9 à 13bis)  
A/ **DETECTEURS D'INCENDIE** :  
o Obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée certifiés par BOSEC.  
B/ **PERMIS DE LOCATION OBLIGATOIRE POUR CERTAINES CATEGORIES DE LOGEMENTS**  
o Sans objet suivant déclaration du vendeur.  
C/ **PRIMES REGION WALLONNE** [réhabilitation-achat-construction-démolition-restructuration-crétion de logement]  
o Le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime régionale.
- **ZONE INONDABLE** : (art.129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances)  
o Le vendeur déclarant qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement. Pour le surplus, l'acquéreur pourra consulter le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>
- **OFW -- OBSERVATOIRE FONCIER WALLON** – Code Wallon de l'Agriculture (art D.54) :
  - Notification par le notaire instrumentant de toute vente de biens affectés actuellement à l'activité agricole.
  - Sans objet suivant déclaration du vendeur.

#### AUTRES DECLARATIONS DU VENDEUR liées au BIEN

- **PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES** : sans objet, suivant déclaration du vendeur.
- **PANNEAUX PUBLICITAIRES** : sans objet suivant déclaration du vendeur.

#### OBLIGATIONS ( LEGISLATION FEDERALE)

##### I. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE : A.R.25.01.2001(A.48).

1. Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obligation pour le vendeur de constituer et transmettre un DIU pour tous travaux concernés et entamés après le 1.05.2001, sachant que le dossier relatif aux parties communes d'une copropriété sera conservé par le syndic.
2. Le vendeur déclare que ce dossier, pour sa partie privative :   
~~1. a été transmis à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.~~
3. L'acquéreur déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

##### II. INSTALLATIONS ELECTRIQUES (Unité d'habitation) : AR.25.06.08 (276bis)-AR 10.03.1981.

1. Le notaire instrumentant a éclairé les parties qui le reconnaissent, notamment sur l'obligation de contrôle par un organisme agréé, tous les 25 ans, et la remise à l'acquéreur d'un tel procès-verbal.

2. Le vendeur déclare que ce procès-verbal de moins de 25 ans :

- a été transmis à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

Il a été établi à la date du 29 mars 2019 par l'organisme agréé Certinergie, référence 19/2019/57829/01 :2

En cas de P.V. négatif, l'acquéreur est informé de son obligation de communiquer par écrit au dit organisme son identité et la date de l'acte, et de faire effectuer, à ses frais, un nouveau contrôle, dans les 18 mois à dater de ce jour, qui devra constater la disparition des infractions.

3. L'acquéreur déclare expressément prendre à son compte et à ses frais, toutes les obligations y relatives, à partir de ce jour, sans aucun recours contre le vendeur.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Au susdit Acte du notaire Denis CARPENTIER, soussigné, le 25 janvier 2010, il est dit notamment et textuellement ce qui suit :

##### « CONDITIONS PARTICULIERES

*Dans l'acte susvanté du notaire Etienne DURIEU, à Binche, en date du vingt-quatre avril deux mille un, il est dit notamment et textuellement ce qui suit :*

*« Il est stipulé au plan dressé par le géomètre Yvon PETIT, dont question ci-dessus, ce qui suit : « **NOTE IMPORTANTE SERVITUDES.***

*Tous les murs entre bâtiments sont présumés mitoyens jusqu'à l'héberge.*

*Pignon annexe 139-141 privatif au bien 337 v n° 49. Mur WC 141-54 privatif au bien vendu.*

*Clôture en piquets, dalles de béton et treillis entre 54-150-151 privative au bien 337 v Maison n° 49.*

*En BE 151 BE 157 – BE 158 bornes existantes. En BN 121 – BN 148 – BN 159 bornes nouvelles.*

*Sous pointillés et trait bleu servitude d'égout au profit du bien vendu.*

*Entre 137-136 mur mitoyen. Entre 136-53 muret à construire mitoyen.*

*Entre 53 et BN 148 muret privatif au bien existant aux vendeurs.*

*Les cheminées du bien sont présumées mitoyennes avec le 337 v maison n° 49.*

*Clôture 108-105 privative au bien n° 49 D 337 v.*

*Clôture 159-157 privative au bien D 337 B 2. »*

*Lors de la signature du compromis de vente, il a été convenu entre les deux parties, sous le titre « **SERVITUDE(S) CONNUE(S) DU VENDEUR** » ce qui suit :*

*« Servitudes d'égouts grevant le bien voisin numéro 45 au profit du n° 47, la situation actuelle étant maintenue et les vendeurs autorisant, en outre, les acheteurs à se raccorder pour autant que de besoin sur les dits égouts (repris en bleu au plan). Les frais d'entretien et de réparation des dits égouts étant supportés par moitié par les propriétaires des fonds servant et dominant.*

*Il est expressément convenu que les vendeurs, à leurs frais, et dans les six mois des présentes :*

*- feront ériger un muret à l'avant du bien vendu de la façade jusqu'au mur d'enceinte existant de quatre-vingts centimètres (80cm) à un mètre (1m) de haut environ, en briques :*

*- placeront une clôture séparative en piquets et fils tout le long du terrain à l'arrière du bien en partant de la façade arrière.*

*Murs et clôtures seront privatives aux vendeurs : leur entretien s'effectuera à frais communs et aux soins de chacune des parties ». Les acheteurs pourront faire remplir leur cuve à mazout en passant par le jardin de la maison 45, rue Marie-Adrienne, ceci constituant une servitude grevant ledit immeuble numéro 45 au profit de l'immeuble 47, rue Marie-Adrienne. »*

#### **DROIT DE REMERE - DROIT DE PREEMPTION (CoDT D.VI 17 à D.VI.33.)**

*Le dit bien ne fait pas l'objet d'un droit de rachat ou de réméré, ni d'un droit de préemption et n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption, puisque :*

*- le vendeur déclare ne pas en avoir reçu notification (D.VI.24 §3 +D.VIII.22, al.2 et D.VIII.25), ni en avoir connaissance.*

*- aucun arrêté du gouvernement n'a été transcrit à la Conservation des Hypothèques (Idem).*

*- la Commune n'a pas renseigné l'existence d'un droit de préemption ( D.IV.97.5°).*

*- le bien n'est pas concerné par le droit de préemption conféré au SPW (art. D.358 §2 du décret du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'Agriculture relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux).*

#### **RÉGISTRE DES GAGES ET RESERVES DE PROPRIETE**

Dûment informé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente ne 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.

#### **PRIX**

**ABATTEMENT - REDUCTION ET RESTITUTIONS FISCALES**  
**- REGION WALLONNE (CDE)**

**CLAUSE D'ANNEXE**

Le présent acte et tous autres actes ou conditions (et leurs annexes éventuelles) auxquels il est référé, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique, de sorte qu'ils soient exécutoires conjointement.

**DECLARATIONS FINALES**

1. Les comparants :

- déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions du présent acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement (ayant le même objet), le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.
- reconnaissent avoir été éclairés par le(s) notaire(s) instrumentant(s) sur tous leurs droits, obligations et charges, et en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, ne pas vouloir désigner un autre notaire ou se faire assister par un conseil (Loi de ventôse A.9 § 1).

2. Le Notaire instrumentant :

- certifie exacte l'identité complète des comparants, au vu de documents officiels requis par la loi, éventuellement leur numéro de Registre National, avec leur accord exprès.

- a donné lecture aux comparants qui le reconnaissent de l'A.203 du CDE sur la répression des dissimulations de prix dans les actes.
- a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au vendeur qui le reconnaît et qui, sur son interpellation, répond individuellement ne pas posséder la qualité d'assujetti à la TVA.

3. Titre de propriété : à la demande de l'acquéreur, son titre de propriété sera adressé uniquement par voie électronique à l'adresse : valerie.depouhon@bclnot.be

**DONT ACTE ( DROIT D'ECRITURE 50 € )**

FAIT ET PASSE A FONTAINE-L'EVEQUE.

LECTURE FAITE, INTEGRALE ET COMMENTEE, TANT DES PRESENTES QUE DES ANNEXES EVENTUELLES, LES  
/ COMPARANTS ONT SIGNE AVEC L'INTERVENANT EVENTUEL ET LE(S) NOTAIRE(S).

**CERTIFIÉE CONFORME**