

36932  
19 janvier 2011  
vente

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN  
Le dix-neuf janvier

Par devant Nous, Maître **Philippe DUPUIS**, Notaire associé de résidence à Charleroi (2<sup>ème</sup> canton – anciennement Gosselies), membre de la société à responsabilité limitée dénommée « Philippe et Pascaline DUPUIS, notaires associés », BCE numéro 0687.980.022, ayant son siège à Charleroi, section de Gosselies, rue des Déportés, 2/B.

**A COMPARU**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Clarence BALIEUX de résidence à Dampremy, le \_\_\_\_\_ dont les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur Belge le \_\_\_\_\_ suivant, sous le numéro \_\_\_\_\_ ; statuts non modifiés depuis lors.

Ici représentée, en vertu de l'article 9 de ses statuts, par son administrateur :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée Générale suivant immédiatement la constitution de la société, et publiée aux Annexes du Moniteur belge en même temps que les statuts.

Ci-après dénommée invariablement : "**LE VENDEUR**".

Lequel a, par le présent acte, déclaré **vendre** sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

\_\_\_\_\_ 0 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

N'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé invariablement : "**L'ACOUEREUR**".

Ici présent et qui accepte acquérir, le bien suivant :

**Ville de FONTAINE-L'EVÊQUE – 1<sup>ère</sup> division**

Revenu cadastral : 257.00 €

Une maison d'habitation en ruine avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis rue des Carrières, numéro 28, cadastré selon extrait cadastral récent section B, numéro 0350F2P0000, pour une contenance de un are soixante-deux centiares, tenant en outre à une servitude de passage.

Ci-après dénommé : "**LE BIEN**".



*seul*  
*auk*  
*ak*  
*ak*  
*ak*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

La société [REDACTED] est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de [REDACTED] à Charleroi, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Bernard GROSFILS de résidence à Lodelinsart, le quatre juin deux mille dix-neuf, transcrit au bureau de Sécurité Juridique Charleroi 2, sous la référence [REDACTED]

[REDACTED] en était propriétaire pour l'avoir acquis de [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par le Notaire Emmanuel LAMBIN de résidence à Fontaine-L'Evêque, le vingt et un mars deux mille dix-neuf, transcrit au bureau de Sécurité Juridique Charleroi 2, sous la référence [REDACTED]

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

<b>PRIX – GARANTIE – REGLEMENT DU PRIX – FRAIS DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE</b>
--

#### **1. Prix**

La vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de [REDACTED], payé par l'acquéreur au vendeur, à concurrence : [REDACTED] par l'intermédiaire du Notaire DUPUIS soussigné, préalablement provisionné par le débit du compte [REDACTED]

- le surplus, soit [REDACTED], est payable sans intérêt mais au plus tard le 31 décembre 2021 par le débit du même compte. Passé ce délai, toute somme restant due sera de plein droit et sans mise en demeure productive d'un intérêt au taux légal plus deux pourcent.

#### **2. Quittance**

Le vendeur donne à l'acquéreur quittance entière et définitive de la partie du prix payée ce jour, cette quittance faisant éventuellement double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

#### **3. Dispense d'inscription d'office**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement dénommée Conservation des Hypothèques) est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque raison que ce soit lors de la transcription du présent acte.

Le vendeur est une entreprise (au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique - personne physique ou morale).

- Si l'acquéreur peut être qualifié de consommateur au sens du même Code, le vendeur n'est pas responsable des défauts qui sont apparents. Cependant, il est responsable des défauts cachés (Au sens des articles 1641 et suivants du Code civil). Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

- Si l'acquéreur n'est pas un consommateur, le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater. Dans ce cas, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les

connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

### CONDITIONS GENERALES DE VENTE

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ci-après ; si ces dernières s'écartaient de celles contenues dans toute convention intervenue éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

#### 1. ETAT DU BIEN-SERVITUDES

Le bien est vendu tel qu'il se poursuit, s'étend et se compose, dans son état au jour de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sans garantie des contenances énoncées, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours possible contre le vendeur.

Le vendeur est une entreprise (au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique - personne physique ou morale).

Si l'acquéreur peut être qualifié de consommateur au sens du même Code, le vendeur n'est pas responsable des défauts qui sont apparents. Cependant, il est responsable des défauts cachés (au sens des articles 1641 et suivants du Code civil).

Si l'acquéreur découvre des vices cachés, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé et, à défaut d'accord, exercer à bref délai l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

#### 2. PROPRIETE-JOUISSANCE-IMPOTS

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Tous les impôts et taxes à caractère réel relatifs au bien sont à charge de l'acquéreur à dater de ce jour.

Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes les taxes de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Il déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

#### 3. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

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

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

#### 4. COMPTEURS, RACCORDEMENTS ET CANALISATIONS



*Quintus Faulk*

*dal*  
*B*

Les compteurs et canalisations diverses, que des tiers justifieraient leur appartenir, ne font pas partie de la présente vente. L'acquéreur fera toute diligence pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement pouvant exister. A cet égard, et relativement au raccordement d'eau, le règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne des Distributions d'Eau stipule expressément ce qui suit :

*« En cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente. A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. »*

#### **RAPPEL DE PLANS**

et de

#### **CONDITIONS SPECIALES**

**- SERVITUDES - ASSURANCES - CONTRATS PARTICULIERS -  
- PRESENCE D'IMPETRANTS -**

#### **SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES MENTIONNEES DANS LE TITRE DE PROPRIETE**

Le titre de propriété du bien vendu étant l'acte prévanté reçu par le Notaire Bernard GROSFILS à Lodelinsart, le quatre juin deux mille dix-neuf, stipule notamment ce qui suit ici reproduit textuellement :

#### **« RAPPEL DE PLANS**

Le bien semble repris :

- **pour partie** : en un plan dressé par Monsieur TAVERNIER, géomètre-juré à Fontaine-L'Evêque, le 14 octobre 1928, annexé à un acte reçu par le Notaire Jules HARDY prénommé le 26 octobre 1928 ;
- **pour partie** : en un plan dressé par Monsieur Alexandre GERARD, géomètre-juré à Fontaine-L'Evêque, le 5 janvier 1931, annexé à un acte reçu par le Notaire Henri BRIARD prénommé le 30 avril 1931 ;
- **pour le surplus** : en un plan dressé par Monsieur Francis HENSEVAL, géomètre-expert-juré à Fontaine-L'Evêque, le 18 juillet 2000, annexé à l'acte reçu par le Notaire soussigné le 15 mars 2001.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ces plans aux prescriptions desquels il devra se conformer et se référer. »

#### **« CONDITIONS SPECIALES**

Dans l'acte prérappelé du Notaire Emmanuel LAMBIN de résidence à Fontaine-L'Evêque, en date du vingt et un mars deux mille dix-neuf, il est littéralement stipulé ce qui suit :

#### **« « CONDITIONS PARTICULIERES**

*Le cahier des charges complémentaire dressé par le Notaire Etienne NOKERMAN prénommé le 2 septembre 2013, à charge des époux Tommy VAN LANCKER-Florence DE VRIESE, reprend les conditions ci-après elles-mêmes reprise dans les titres successifs :*

*« L'acte reçu par Maître Jules HARDY du vingt-six octobre mil neuf cent vingt-huit, stipule notamment ce qui suit :*

*Le passage figuré en teinte bleue audit plan est commun entre les vendeurs et l'acquéreur. »*

*Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations des vendeurs dont question dans les stipulations reprises ci-dessus, sans intervention de leur part ni recours contre eux, pour autant que lesdites stipulations soient toujours d'application. »*

Le vendeur déclare également que, à sa connaissance, le bien vendu n'est pas grevé d'autres servitudes non apparentes et que lui-même n'en a pas constitué, en dehors de celles qui sont mentionnées ci-avant.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux servitudes et stipulations dont question ci-dessus, pour autant qu'elles soient toujours d'application. La simple mention de ces servitudes ne peut cependant conférer aucun droit à des tiers si, en réalité, ces servitudes n'existent plus.

L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

#### **ASSURANCES**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature des présentes, et déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

#### **CONTRATS PARTICULIERS CONCLUS PAR LE VENDEUR OU SES AYANTS-DROIT RELATIVEMENT AU BIEN ET QUI DOIVENT ETRE REPRIS PAR L'ACQUEREUR**

Le vendeur déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par l'acquéreur, tel qu'une convention de location d'emplacement publicitaire ou de livraison de gaz.

#### **PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

Le vendeur déclare également que les biens ne comportent aucune installation solaire photovoltaïque, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en organiser la cession (notamment de certificats verts et autres fruits civils futurs) aux présentes.

#### **PRESENCE D'IMPETRANTS**

Le Notaire soussigné précise avoir invité les parties à effectuer les recherches requises sur le site internet du Point de Contact (fédéral) Information Câbles et Conduites (en abrégé « CICC », via [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)), quant à l'existence de canalisation(s), emprises et impétrants éventuel(s) dans le sous-sol du bien présentement vendu.

#### **SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU – Wallonie**

##### **I. Préambule**

Le notaire rappelle ce qui suit :

- o son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant, et n'intervient que dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles;



3ème feuille

de al

A

○ elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

○ 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.

○ Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

## ***II. Informations générales***

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative pesant sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui appartient de rechercher en fonction du projet qu'il a à propos du bien qu'il acquiert.

L'acquéreur reconnaît, à cet égard, avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, dès avant la signature du compromis de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- 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 un permis d'urbanisme.

- Les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :

1. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;

2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;

3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et travaux

antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.

• Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

### III. Situation existante et future

Les principaux éléments constitutifs du statut administratif du bien vendu sont repris ci-après.

*S'agissant de la situation existante*, le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'habitation unifamiliale en ruine**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. En particulier, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet, en sus de ce qui est mentionné par la Commune, ni d'un permis de lotir ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01 janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

*S'agissant de la situation future*, le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur, ni quant aux autres projets de l'acquéreur à propos du bien présentement acquis.

### IV. Informations spécialisées délivrées en application des articles D.IV. 99 et 100 du CoDT.

#### A. Lettre de la Commune

Requise à cet effet par courrier du notaire instrumentant, la Ville de Fontaine-L'Evêque a répondu par mail non daté mais reçu le 18 janvier 2021, ce qui suit (extrait littéral sélectif):

"...

Considérant que le bien appartient actuellement à la Société Privée à Responsabilité Limitée « [REDACTED] » ;

Considérant les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial ;

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est accessible par une servitude ;
- est situé à moins de 200m d'une conduite FLUXYS (avis à solliciter auprès de FLUXYS BELGIUM S.A : Avenue des Arts, 31 – 1040 Bruxelles. Tél : 02/282.72.53) ;
- est situé en zone de prévention éloignée de captage « Ermitage » ;
- est visé partiellement par la carte archéologique (les avis de la CRMSF, AWAP et SPW seront sollicités pour tous les actes soumis à permis d'urbanisme pour lesquels il y a modification du relief du sol et du sous-sol ;



*fidèle et dernière preuve*

*Handwritten initials and signature.*

- n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
  - n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
  - n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
  - **Considérant que le bien a fait l'objet d'un avertissement préalable pour la mise en conformité du bien (atteinte aux structures portantes et construction d'un volume secondaire), en effet, les autorisations nécessaires avant l'exécution des travaux n'ont jamais été sollicitées (copie en annexe) ;**
- Considérant que ce renseignement urbanistique a été rédigé selon les informations récoltées sur le portail cartographique de la Région Wallonne ainsi que sur l'ensemble des cartes mises à disposition par cette dernière ;
- Considérant que La Ville de FONTAINE-L'EVEQUE ne peut être tenue responsable d'une erreur éventuelle dans ces références cartographiques ;
- Considérant qu'en ce qui concerne l'occupation en sous-sol, nous vous invitons à consulter le site suivant : [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) .

Le vendeur déclare que l'ensemble des renseignements communiqués par la commune tels que repris ci-dessus sont exacts à sa connaissance.

### ***B. Déclarations du vendeur***

Complémentairement au contenu de la lettre ci-dessus, le vendeur fait les déclarations suivantes :

#### ***a) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel***

Le bien n'est ni visé 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 rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

#### ***b) Protection du patrimoine – Monuments et sites***

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine visée au Code Wallon du Patrimoine (liste de sauvegarde, classement, zone de protection, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique).

#### ***c) Patrimoine naturel***

Le bien n'est situé ni 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.

#### ***d) Zones à risque***

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



**e) Périmètres visés aux articles D.II.31§2 et D.IV.57 du CoDT dit SEVESO.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas compris dans un périmètre de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ou dans un périmètre de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

**f) Zones à risques d'inondation**

L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui a été construit plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

**g) Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare que le bien bénéficie par la servitude 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.

**ETAT DU SOL – ENVIRONNEMENT**

DECRET DU 1<sup>ER</sup> MARS 2018 RELATIF A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

**A. Information préalable**

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 18 novembre 2021 énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

(pêche) Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12§2,3) ? : **Non**

(bleu lavande) Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12§4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols  
(vert)Service public de Wallonie environnement Avenue Prince de Liège 15B-5100  
NAMUR (Jambes)

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2,3)

Néant

MOTIF D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12§2,3)

Néant

**DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12§4)**

Néant »

Le vendeur déclare :

- avoir informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;
- ne pas détenir, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires **susceptibles de modifier le contenu du ou des extraits conformes**, et notamment que :
  - l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;
  - aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour ;
  - il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

**B. Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol**

Le vendeur déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire des obligations » au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret, telle que des études de sols ou des projets d'assainissement.

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

**C. Destination**

L'acquéreur destine le bien à l'usage « résidentiel » (la portée de la destination se limite à cette clause).

Les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en fonction, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol

**PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, (anciennement permis d'exploiter).

**NOTIFICATION A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON**

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon, contenues dans le Code wallon de l'agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus, que le bien n'est pas situé en zone agricole et qu'il n'est pas inscrit au SIGEC.

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

**Attestation d'assurance – responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction**

Le vendeur se déclare parfaitement informé de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de **travaux relatifs à une habitation** sur pied d'un **permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018**, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet. Cette attestation vise à assurer à l'acquéreur le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du **gros-œuvre fermé**, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées, par le notaire rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi précitée, et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'aucuns travaux consécutifs à un permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018 n'ont été exécutés.

**Sécurité et santé des travailleurs sur les chantiers – Communication d'un dossier d'intervention ultérieure (Arrêté du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles)**

Les parties ont été avisées de ce que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire (ou titulaire d'un droit réel impliquant une prérogative de jouissance) est tenu pour son bien privatif de constituer, d'alimenter et le cas échéant, en cas de mutation, de remettre à l'acquéreur, un dossier technique, qualifié de « *dossier d'intervention ultérieure* » (ci-après dénommé, « DIU »).

Interrogé par le notaire sur le point de savoir s'il existe un dossier d'intervention ultérieure pour le bien vendu, le vendeur a répondu **négativement**. Il confirme en outre que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux n'ont été réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être établi.

**CODE WALLON DU LOGEMENT**

Le notaire soussigné attire l'attention sur :

a) les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, pour certains petits logements ;

b) l'exigence d'un permis de location régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certains logements loués ou mis en location à titre de **résidence principale**, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au

moins vingt ans, à savoir :

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),
- les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement,
- ainsi que les petits logements loués ou mis en location dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (Kots, ...).

Mais à l'exception des logements visés dans lesquelles le bailleur y a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

c) les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;

d) et sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

Le vendeur déclare en outre que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de logement inoccupé au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

#### CUVE A MAZOUT

Le vendeur déclare également que le bien n'est équipé ni d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, ni d'une citerne au gaz d'au moins 300 litres, ni d'une unité d'épuration individuelle, ...).

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Conformément au chapitre 8.2., section 8.4.1. du **Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques**, lors d'un transfert de propriété d'une unité d'habitation concernée, le vendeur a l'obligation de faire effectuer à sa charge une visite de contrôle de l'installation à basse tension par un organisme agréé, et de transmettre ensuite le procès-verbal de visite à l'acquéreur au plus tard pour le jour de l'acte authentique de vente.

Cependant, l'acquéreur déclare qu'il va rénover complètement l'installation électrique.

En conséquence, les parties reconnaissent qu'une visite de contrôle de l'installation électrique est superflue et inutile et conviennent que le vendeur ne doit pas en faire réaliser une dans le cadre de la présente vente.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le vendeur de son obligation d'informer la Direction Générale de l'Energie, Division Infrastructure (boulevard du Roi Albert II, 16 à 1000 Bruxelles), de son intention de démolir ou rénover complètement l'installation électrique. L'acquéreur recevra alors de la Direction Générale de l'Energie un numéro

de dossier et une invitation à lui remettre un procès-verbal de contrôle dès que la nouvelle installation électrique sera mise en usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des sanctions prévues par ledit Règlement Général et des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation électrique qui ne satisfait pas aux prescriptions du Règlement.

L'attention de l'acquéreur est également attirée sur la nécessité de pouvoir produire, en cas de sinistre, une attestation de contrôle conforme du système électrique domestique par devers sa compagnie d'assurance.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucun certificat PEB n'a été établi pour ce bien qui est en ruine et non équipé d'un système de chauffage quelconque.

#### PRIMES DE LA REGION WALLONNE PERCUES PAR LE VENDEUR

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), selon lequel « Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur », le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).

#### INFORMATION DE L'ACQUEREUR QUANT AUX POSSIBILITES DE PRIMES ENERGIQUES DE LA REGION WALLONNE

L'acquéreur se déclare dûment informé de la possibilité qui lui est offerte de consulter le site internet <http://energies.wallonie.be>, afin de prendre connaissance des possibilités, conditions et modalités de primes en matière d'économie d'énergie applicables en Région Wallonne.

### DECLARATIONS FISCALES

#### 1. Généralités

Lecture est donnée de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement ainsi libellé : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

Par ailleurs, en application de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### 2. Déclarations spécifiques en application du code des droits d'enregistrement

##### 2.1. A la requête de L'ACQUEREUR

### 2.1.1 Quant à la BASE TAXABLE (application d'un éventuel abattement)

#### Non-revendication de l'abattement pour acquisition de l'habitation unique (Article 46bis CDE)

L'(les) acquéreur(s), après avoir reçu le commentaire de l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement, déclare(nt) **ne pas pouvoir** bénéficier de l'abattement pour achat de l'habitation unique, au motif qu'il(s) possède(nt) déjà la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, en ce compris à l'étranger.

### 2.1.2. Quant au TAUX APPLICABLE

#### Acquisition soumise au taux de base ordinaire (12,5 %)

Après avoir reçu commentaires des articles 44 et suivants du Code des droits d'enregistrement, l'(les) acquéreur(s) déclare(nt) **ne pas pouvoir** bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement pour acquisition d'une première habitation modeste, au motif qu'il(s) possède(nt) déjà un bien immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, en ce compris à l'étranger, qu'il(s) n'a(ont) pas l'intention de vendre.

### 2.2. A la requête du VENDEUR

#### Restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans (article 212)

Afin de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du code des droits d'enregistrement, le(s) vendeur(s) déclare(nt) :

1. Que le bien présentement vendu a été acquis aux termes d'un acte passé moins de deux ans avant ce jour, à savoir aux termes d'un acte reçu par le Notaire Bernard GROSFILS à Lodelinsart, le 04 juin 2019, enregistré au bureau d'enregistrement Bureau Sécurité Juridique Charleroi 2, le 12 juin 2019, référence ACP (5), volume 000, folio 000, case 7037. Reçu :  
 [REDACTED] Le receveur.  
 Que l'Enregistrement n'a pas relevé d'insuffisance suite à cet acte et que, par conséquent, il n'y a pas eu de paiement de droits d'enregistrement complémentaires en sus des droits énoncés.
2. Qu'il(s) demande(nt), conformément audit article 212, la restitution de trois/cinquièmes des droits d'enregistrement payés par lui (eux) suite à l'acquisition dont question ci-dessus.

Le montant à lui (leur) rembourser peut être viré sur le compte financier suivant dont il est titulaire : [REDACTED]

Cette demande vaut comme sommation au sens de l'article 1153 du Code civil et fait courir les intérêts moratoires.

### 3. Impôts sur le revenu et taxation des plus-values

Les parties (spécialement la partie venderesse) se déclarent bien informées sur les obligations de déclaration et possibilités de taxation existant, le cas échéant, en matière de plus-values immobilières, telles que notamment en cas de vente d'un immeuble (bâti ou non) affecté à l'exercice d'une activité professionnelle en cas de bénéfice(s) ou profit(s) occasionnels de prestation(s), d'opération(s) ou de spéculation(s) ou en cas de plus-values réalisées à l'occasion de la « revente rapide » d'immeubles (bâti ou non-bâti).

De plus, lorsque l'opération est opérée par un contribuable non-résident fiscal belge, le Notaire soussigné est tenu, dans le cadre des actes qu'il reçoit, de percevoir pour compte de l'administration fiscale, soit le précompte professionnel (en cas de plus-value professionnelle), soit une cotisation distincte et libératoire visée à l'article 171 CIR (en cas de plus-value taxable au titre de revenu divers), sous peine de se voir refuser l'enregistrement de l'acte qui authentifiera les présentes.

**Interrogé à cet égard, le vendeur déclare ne pas avoir la qualité de non-résident fiscal belge.**

## CLOTURE

### **1. Réitération de déclarations**

Après ce commentaire et cette lecture, le vendeur confirme expressément les déclarations faites par lui et déclare en outre qu'à sa connaissance toutes les informations qui y sont reprises et qui résultent des recherches effectuées par ou pour le notaire instrumentant, sont correctes.

L'acquéreur confirme également expressément les déclarations faites par lui.

### **2. Frais, élection de domicile et communication du projet d'acte**

a) Tous les droits, frais et honoraires de l'acte sont à charge de l'acquéreur.

b) En vue de l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur siège et domicile respectif mentionné ci-dessus.

c) Le projet du présent acte a été transmis aux parties par envoi du 11 janvier 2021.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la passation du présent acte, du contenu de celui-ci et de ses annexes éventuelles. Ils déclarent que le présent acte avec ses annexes éventuelles exprime exactement leur volonté commune définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

### **3. Copie de l'expédition de cet acte**

Il sera loisible à l'acquéreur de consulter le présent acte au moyen de sa carte d'identité et son code pin ou via l'application ITSME sur son espace personnel de MYMINFIN ou sur Notaire.be

### **4. Article 9 de la loi de Ventôse**

Les comparants reconnaissent également que le notaire a attiré en temps utile leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et ce, particulièrement, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. Les comparants confirment à l'instant qu'ils ne souhaitent pas l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

### **5. Etat civil – capacité des parties**

**I.** Le notaire instrumentant certifie l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national des personnes physiques et la carte d'identité.

**II.** Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie

les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu du registre national des personnes physiques.

Il certifie en outre exacts pour les personnes morales qui comparaissent dans le présent acte : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

**III.** Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, 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;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
- ne pas être pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

#### **6. Mandat hypothécaire**

Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien vendu, objet des présentes.

#### **7. Droit d'écriture**

Le Notaire soussigné déclare que le droit d'écriture perçu à raison du présent acte s'élève à cinquante euros.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Gosselies, en l'Etude.

Après lecture commentée des présentes, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé, ainsi que Nous, Notaire.



## Mention d'enregistrement

---

Acte du notaire Philippe Dupuis à Charleroi (2ème canton) le 19/01/2021, répertoire 36932

Rôle(s): 16 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE CHARLEROI 2 le vingt-cinq janvier deux mille vingt et un (25-01-2021)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0001086

Droits perçus:

Le receveur

## Mention d'hypothèque

---

Acte du notaire Philippe Dupuis à Charleroi (2ème canton) le 19/01/2021, répertoire 36932

Transcrit au bureau Sécurité juridique CHARLEROI 2

Vingt-cinq janvier deux mille vingt et un (25-01-2021)

Réf. :

Montant:

**Total**

Rétribution forfaitaire transcription

---

---

Le conservateur des hypothèques