

2. Bien vendu

COMMUNE DE MANAGE- première division

Une maison d'habitation sur et avec terrain, , cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section F, numéro 355D13 P0000, pour une superficie de quatre ares quarante-cinq centiares (4a 45ca).

Rappel de plan

Tel que ce bien est figuré et délimité « **1^{er} LOT** » (liseré rose) en un plan levé et dressé par le Géomètre-Expert immobilier , à Manage, le 20 juin 1955, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le notaire , alors à Seneffe, le 13 juillet 1955, et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie. Les parties s'y réfèrent et acceptent de s'y conformer.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les [immeubles par incorporation](#) ;
- l'éventuelle citerne/cuve et son contenu au jour de la remise des clés ;

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il dispense le vendeur d'en faire une description plus précise et complète.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

Origine de propriété

4. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie les frais suivants :

- les [droits d'enregistrement](#) ;
- la taxe d'écriture ;
- les frais de dossier ;
- les honoraires ;
- la TVA applicable notamment sur les frais, la taxe d'écriture et sur les honoraires.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de ces frais préalablement.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour mettre le bien en vente ;
 - Par exemple : agence immobilière, négociation, publicités, etc.
- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique ; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; rédaction du compromis ; les vacations de recherche ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration (en ce compris l'enregistrement éventuel de l'annexe) ; etc.
- les frais de décomptes, négociation avec les créanciers éventuels, liquidation, paiements, calculs opérés pour compte du vendeur.

5. Déclarations des comparants

Chacun des comparants déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/sa comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un [administrateur](#) ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en [faillite](#) à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en [réorganisation judiciaire](#) ;
- ne pas avoir déposé de requête en [règlement collectif de dettes](#) et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière [solidaire](#) avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et [ayants droit](#) de manière [indivisible](#) aux obligations découlant des présentes.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- que le bien n'est pas soumis à un [droit de préemption](#) ou [de préférence conventionnel](#), ni à une promesse de vente ou [option d'achat](#), ni à une promesse de rachat ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu.
- avoir été informé par le notaire du contenu des articles 105 et 108 du Code des Droits de succession et sur la nécessité de conserver la preuve de l'utilisation du prix de vente en cas de décès dans les cinq ans du présent acte.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de [professionnel de l'immobilier](#), les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Conditions générales de la vente

6. Revenu cadastral

Le bien vendu a un [revenu cadastral](#) non indexé de 456,00 euros.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

7. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de toutes dettes, [privileges](#), charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages. Le notaire veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien. Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

8. Propriété

L'acquéreur devient propriétaire du bien vendu **ce jour**.

9. Occupation - jouissance

Le vendeur :

- remet à l'acquéreur l'ensemble des clés ;
- confirme que le bien est libre d'occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente (en ce compris les annexes et le terrain) ;
- confirme délivrer le bien dans un état normal de propreté ;

L'acquéreur a la [jouissance](#) du bien par la prise de possession réelle du bien à compter de ce jour.

10. Risques - assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la date de signature des présentes.

À partir de la signature des présentes, l'acquéreur est seul responsable de l'assurance du bien vendu.

11. Relevé des index

Le vendeur et l'acquéreur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

12. Contributions - taxes

L'acquéreur paie, à compter de son entrée en jouissance, toutes les taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien sans préjudice à ce qui est précisé ci-dessous.

À la signature des présentes, l'acquéreur rembourse au vendeur la quote-part du [précompte immobilier](#) calculée à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien rembourser au vendeur.

13. État du bien

Le bien est vendu dans son état à la date du compromis. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

13.1. Vices

Le vendeur ne garantit ni les [vices apparents, ni les vices non-apparents](#) qu'il ignore. Il doit garantir les [vices non-apparents](#) dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du [vice non-apparent](#) et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#).



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

Cependant, si le vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les [vices non-apparents](#) (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de [l'article I, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des [vices non-apparents](#) contre le vendeur.

13.2. Responsabilité décennale

Le vendeur déclare ne pas avoir fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare qu'il **n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis** délivré après le 1^{er} juillet 2018.

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente vente car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

14. Servitudes – mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses [mitoyennetés](#) ;
- et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété, à savoir l'acte du notaire Arnaud Willems du 10 novembre 2021 dont question à l'origine de propriété, contient les [servitudes](#) ou conditions spéciales suivantes :

« Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales ou servitudes sur le bien et que personnellement il n'en a conféré aucune mais que son titre de propriété énonce littéralement ce qui suit :

«1. Le passage sur le côté, longeant le chemin de fer est la propriété exclusive du lot 1.

2. La citerne à l'eau de pluie est la propriété du lot 2 (bien contigu au bien prédécrit, figuré sous deuxième lot et délimité par un liseré jaune au dit plan, et vendu ce jour à M. Rasson).

Toutefois l'acquéreur du lot 1 aura le droit de continuer à puiser de l'eau durant une année, qui prendra cours au jour de la passation de l'acte.

3. Durant cette année l'acquéreur du lot 1 établira une citerne sur son fonds et les eaux pluviales des toits seront canalisées vers la citerne de chacun des acquéreurs. Le cout des travaux sera supporté par chacun pour ce qui concerne leur propriété.

4. Les murs en plâtre, en A.B du plan seront enlevés dans le courant de la même année et seront remplacés par un mur en maçonnerie jusque sous le toit.

5. Le toit vitré en annexe sera également séparé par un mur en maçonnerie.

6. Le coût des travaux prévus aux n°4 et 5 ci-avant sera supporté à frais communs par les deux acquéreurs.

Ces conditions seront obligatoires entre les parties, leurs héritiers et ayants cause.

En outre, il est conditionné entre parties ce qui suit :

1. Les murs et pignons séparatifs entre les lots sont mitoyens et les cheminées et armoires existant pourront subsister.

2. A l'étage, la configuration des lots est celle reprise sous la rubrique 'Etage' au dit plan.

3. Les jours et vues qui ne se trouveraient pas à la distance légale minimum pourront subsister. ».

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

15. Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

Les parties déclarent avoir pris connaissance des extraits et plans cadastraux qui ont servi à la description du bien et sur lesquels elles marquent leur accord quant à leur conformité à la situation réelle du bien.

16. Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

17. Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

18. Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à cette vente, le vendeur et l'acquéreur [élisent domicile](#) en leur domicile ou siège mentionné au point 1.

Conditions administratives de la vente

Le notaire rappelle aux signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles et que son rôle est subsidiaire à celui des parties.

19. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'importance du [DIU](#) qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

20. Contrôle de l'installation électrique

Puisque l'acquéreur va rénover complètement l'installation électrique, le vendeur et l'acquéreur conviennent de ne pas faire de [contrôle de l'installation électrique](#). L'acquéreur a deux obligations :

1. informer l'administration (Direction générale Énergie – division Infrastructure) de la démolition ou de la rénovation ;
2. et faire procéder, par un organisme agréé, à un examen de conformité de la nouvelle installation avant sa mise en service.

21. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un [certificat PEB](#) portant le numéro 20210706006352 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert : _____ en date du 6/07/2021. Il reprend le bien en classe énergétique G.

Pour plus d'information [Certificat PEB Région wallonne](#)

Les parties conviennent que les indications de ce certificat sont vantées de bonne foi par le vendeur. L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude dans ces indications, sauf dol ou à se retourner directement contre le certificateur énergétique, seul responsable de son travail.

22. Informations sur la situation urbanistique

22.1. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, dès avant la signature du compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), etc.)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 du CoDT](#) (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la [péréemption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

22.2. Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et notamment, sur base de la lettre adressée par la commune de situation du bien, le 24/02/2023, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que les renseignements urbanistiques ci-après littéralement reproduits s'appliquent au bien :

« * Le bien en cause :

- se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière- Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets
- est repris en zone d'habitat urbain à forte densité à proximité d'un couloir de liaison écologique et social au schéma de développement communal
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'inhabitabilité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre.
- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure.
- est situé en zone inondable : voir carte
- peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage)

■ *est inoccupé ce qui signifie qu'il est repris dans un listing de biens inoccupés soumis à taxe communale annuelle : n° 463*

■ *n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation*

■ *à notre connaissance, zone équipée du gaz basse pression + conduite gaz moyenne pression ou d'emprises en sous-sol*

■ *est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

Un dossier de rénovation urbaine du quartier du centre de Manage est en cours d'élaboration.

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

Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis.»

Il déclare en outre que le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans le cas échéant autre(s) que ce qui est dit ci-dessus;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article [D.IV.97 CoDT](#) (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.)
- n'a pas fait l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité ;
- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 du Code de développement territorial ;
- n'est pas, à sa connaissance, soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 et suivants du Code Wallon de développement territorial ;
- **n'est pas situé dans une zone Natura 2000 ;**
- 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 situé dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tel que défini dans le Code du Développement Territorial ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, visé par une procédure de classement ou classé, situé dans une zone de protection, ni visé à la carte archéologique, ou repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- n'a pas fait l'objet d'une réquisition au sens de l'article L1123-30 du Code de la démocratie locale (immeuble abandonné) ;

Quant aux autres informations prescrites par les articles D.IV.97 du CoDT, le vendeur déclare ne pas être en mesure de les fournir outre les informations données par ailleurs dans le présent acte. L'acquéreur déclare se contenter de ce qui précède et reconnaît avoir eu la possibilité de se renseigner par lui-même comme précisé ci-dessus.

22.3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

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

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

22.4. Équipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

23. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu **se trouve** dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site [Géoportail de la Wallonie](#) comme présentant un **risque d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

24. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- des mesures [d'expropriation](#) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une [servitude d'alignement](#) ;
- une [emprise souterraine ou de surface](#) en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

L'acquéreur est également informé de l'obligation de notifier tout travail prévu à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, et ce dès la phase de conception.

Plus d'informations sur [CICC](#) que les parties déclarent avoir pu consulter et dispensent le notaire d'une telle consultation.

25. Code wallon de l'habitation durable

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du [Code wallon de l'habitation durable](#) (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de **détecteurs de fumée**, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un [permis de location](#).
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de **logement inoccupé**.

26. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, au sujet du bien, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal.

27. Gestion et assainissement du sol

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

27.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 24 janvier 2023, énonce ce qui suit :

« (...)

SITUATION DANS LA BDES

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

- *Repris à l'inventaire des procédures des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? : **Non***
Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

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

Néant

MOTIF(S) 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 (...)».

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la [liste des établissements et activités](#) susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer [une analyse ou un assainissement du sol](#).

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s).

27.2. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien à l'usage suivant : résidentiel.

Le vendeur :

- prend acte de cette déclaration ;
- déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose, à ce que le bien soit destiné à ladite destination envisagée par l'acquéreur ;
- déclare qu'il ne prend aucun engagement sur l'état du sol.

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

27.3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux [obligations d'analyses voire d'assainissement du sol](#).

27.4. Renonciation à nullité

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, antérieurement à la formation de la vente (c'est-à-dire avant la signature du compromis de vente), du contenu du ou desdits extraits BDES, ce que l'acquéreur confirme expressément.

28. CertiBeau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertiBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertiBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertiBEau](#) n'est pas obligatoire.

29. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout ou de citerne à gaz.

30. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un [permis d'environnement](#), ni d'une déclaration de [classe 3](#).

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la [liste des activités](#) qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de [classe 3](#).

31. Primes

31.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : [Primes énergie Wallonie](#) ; [Prime à la rénovation Wallonie](#).

31.2. Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation / achat / construction / démolition / restructuration / création d'un logement conventionné.

32. Observatoire foncier

Les signataires déclarent que le bien **n'est pas situé** en zone agricole, ni inscrit dans le 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.

Fiscalité

33. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

33.1. Les parties reconnaissent que le notaire leur a donné lecture et expliqué la portée de l'alinéa premier de l'article 203 du Code de l'Enregistrement imposant à toutes les parties de déclarer le prix et les charges réellement convenus sous peine d'amendes indivisibles.

33.2. Droits d'enregistrement

- L'acquéreur déclare que le prix n'est pas payé avec des fonds provenant d'un jugement.
- L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de **l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement**.
L'acquéreur **déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement** parce que l'acquéreur est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- Informé par le(s) Notaire(s) sur les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier des droits d'enregistrement au taux réduit de 6% et sur le fait qu'en ne le sollicitant pas aujourd'hui, il ne pourra pas en bénéficier sauf, si cela est possible, à en demander le bénéfice (partiel) par voie de restitution, l'acquéreur déclare **ne pas solliciter présentement la réduction des droits d'enregistrement**.

33.3. Impôts directs

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de [taxation des plus-values](#) réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

Dispositions finales

34. Vérification d'identité - Certificat d'état civil

Le notaire certifie avoir personnellement vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité/titre de séjour/passeport. Il certifie en outre au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude de l'état civil des parties.

35. Communication du projet d'acte

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet du présent acte depuis le 24/05/2023 et considérer ce délai suffisant pour avoir pu l'examiner utilement.

36. Primauté de l'acte

Les parties conviennent que si les clauses et conditions du présent acte s'écartaient de celles contenues dans une convention éventuellement intervenue entre elles préalablement aux présentes portant sur le même objet, les dispositions du présent acte devront prévaloir.

37. Négociation

La vente a été négociée directement entre les parties hors toute intervention du notaire.

L'acte a été rédigé par le notaire sur base des documents d'offre, des renseignements et documents lui communiqués par les parties.

Le notaire n'est nullement intervenu dans la négociation entre parties et n'a pas visité le bien vendu, ce que les parties reconnaissent expressément. Les parties déclarent savoir et, pour autant que de besoin, conviennent que la mission du notaire ne s'étend pas à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol. Le cas échéant, les parties s'entendront directement entre elles pour toutes questions touchant à la négociation intervenue entre parties (notamment au sujet des limites du bien, de son état, des accords entre parties...).

38. Impartialité – intervention du notaire – copie de l'acte

Conformément à l'article 9 § 1 de la loi contenant organisation du Notariat, le notaire, constatant que la présente convention met en opposition des intérêts contradictoires et/ou des engagements disproportionnés, attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Pour autant que de besoin, il est précisé et accepté par les parties que la mission du notaire ne s'étend pas à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol. Les parties déclarent au surplus que le notaire les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale, après quoi, elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

L'acquéreur pourra télécharger une copie officielle du présent acte sur le site « NABAN » www.naban.be ou via son coffre-fort « IZIMI » www.izimi.be dès que les formalités postérieures à l'acte auront été réalisées par le notaire (soit dans un délai de 15 jours environ). Une expédition papier lui sera adressée à première demande et sans frais supplémentaires.

39. Vidéoconférence

Les parties confirment expressément avoir marqué leur accord pour que cet acte se signe par vidéoconférence.

40. Pouvoirs

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

DONT ACTE

Passé et commenté lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants déclarant bien

