

Pierre NICAISE, Benoît COLMANT & Sophie LIGOT
Notaires associés

Société à responsabilité limitée
RPM Brabant wallon - 0477.430.931
Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

Vente

Clerc : AGR
Dossier : 2220311
Nombre de pages : 19
Droit d'écriture :

Répertoire : 2022/0949

**VILLE DE CHARLEROI- dix-septième division - Monceau-
sur-Sambre**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis cadastré suivant titres de propriété section , numéro pour une superficie de trois ares cinquante centiares (3a 50ca) (selon titre ancien, section B, numéros 402P, 402C, partie du numéro 400R et partie du numéro 400Q, pour une superficie de trois ares quarante-huit centiares trente et un décimilliaires (3a 48ca 31dma)) et section B numéro 398P, pour une superficie d'un are trente-six centiares septante-neuf décimilliaires (1a 36ca 79dma) et selon matrice cadastrale récente datant de moins d'un an, sous section B, numéro **00402TP0000**, pour une contenance, de quatre ares quatre-vingt-six centiares (04a 86ca).

Ci-après qualifié "le bien".

Telle que partie du bien cadastré selon titre section B, numéros 402P, 402C, partie du numéro 400R et partie du numéro 400Q, pour une superficie de trois ares quarante-huit centiares trente et un décimilliaires (3a 48ca 31dma)

est repris et figuré sous liseré rouge au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre Thierry de le Court, à Asquillies, le 23 mars 1962, demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Jean Coppée alors à Marchienne-au-Pont, substituant le notaire Marcel Noirsent alors à Monceau-sur-Sambre en date du 13 septembre 1962.

Tel que le solde du bien cadastré selon titre section B numéro 398P, pour une superficie d'un are trente-six centiares septante-neuf décimilliaires (1a 36ca 79dma) est repris et figuré au plan de division dressé par le géomètre Pol De Paepe, à Monceau-sur-Sambre, le 1^{er} février 1983, demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Ginette Noirsent, alors à Monceau-sur-Sambre, en date du 16 mars 1983.

Revenu cadastral non indexé : quatre cent quatre euros (€ 404,00)

Etablissement de la propriété.

A l'origine ledit bien appartenait à Monsieur Jules Louis RAMART et à son épouse Madame Maria SCARAFILE pour l'avoir acquis aux termes d'actes reçus par le notaire Ginette Noirsent alors à Monceau-sur-Sambre, le 26 novembre 1964 et 16 mars 1983, transcrits.

Monsieur Jules RAMART, prénommé est décédé, le 9 avril 2007, laissant pour recueillir sa succession à concurrence de la totalité en usufruit, son épouse Madame Maria SCARAFILE prénommée et pour le surplus soit pour un/tiers en nue-propriété chacun ses 3 enfants, à savoir RAMART 1/ Roger, 2/ Anne-Marie et 3/Kathy , comparants.

Madame Maria SCARAFILE prénommée est décédée le 9 janvier 2021 laissant pour recueillir sa succession ses 3 enfants, chacun à concurrence d'un/tiers en pleine propriété à savoir à savoir RAMART 1/ Roger, 2/ Anne-Marie et 3/Kathy , comparants.

L'usufruit qu'elle détenait dans le bien s'est par conséquent éteint.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle il ne pourra réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

1. Liberté hypothécaire

Le bien est vendu pour franc, quitte et libre de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

2. Etat du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait dans son état à la date de la convention de vente sous seing privé, bien connu de l'acquéreur, qui déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A cet égard, il était loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 de l'ancien code civil et article 6 de la loi Breyné).

Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie

3. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude.

4. Contenance

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

5. Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à trois cent trois euros vingt-huit cents (303,28 €). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

6. Compteurs

L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien et en paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance, sauf à les résilier mais alors en payant à la décharge du vendeur les éventuelles indemnités de résiliation réclamées.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la vente et sont réservés à qui de droit.

7. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Sous cette seule réserve, l'acquéreur fera dès ce jour son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

8. Occupation - Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

URBANISME - ZONE A RISQUE - GESTION DES SOLS POLLUES

1. Urbanisme

a) généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, l'acquéreur reconnaît expressément avoir eu son attention attirée lors de la signature du compromis de vente, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire instrumentant rappelle :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;

- cette obligation intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;

- son intervention 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 ;

- il n'appartient en effet en aucune façon au notaire de vérifier l'adéquation entre la configuration actuelle

des lieux et celle figurant dans la documentation (plans, etc.) des services urbanistiques communaux.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir ou de lotir ou d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat de patrimoine valable, ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le vendeur déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT).

Le notaire instrumentant déclare, en outre :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien vendu des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre de préemption ni de remembrement urbain, ni de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine ou dans le plan relatif à l'habitat permanent,

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation ou par une quelconque mesure de protection du patrimoine (classé, en cours de classement, inscrit une liste de sauvegarde ou repris en zone de protection), ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale,

- n'est pas soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Le vendeur déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni de déclaration préalable de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

b) Lettre de la commune

Pour répondre au prescrit de l'article D.IV.99. §1er du Code du Développement Territorial (CoDT), le notaire

Caroline Draguet prénommé a, par lettre recommandée en date du 20 mars 2022, interrogé l'administration communale de Charleroi, à l'effet de connaître les informations visées à l'article D.IV.97.

Par courrier en date du 12 avril 2022, ladite administration a répondu ce qui suit :

"...1. Le bien 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 :

Pour information, il vous loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant :
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php.

7. - un permis délivré le 23/01/1983, et qui a pour objet « Construire un muret + un garage », parcelle 17 B 402 T, Rue de Goutroux - Monceau-sur-Sambre, et demandé par : RAMART Jules ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

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

-Isolation thermique et ventilation des bâtiments,
-Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

-Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;

9. Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie Communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la

situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité Cie eaux ...) ; Cette annexe reprend :

Adresse du bien : rue de Goutroux 42 à 6031 Monceau-sur-Sambre

Référence cadastrale : 17 B 402 T

Zone d'assainissement collectif : oui

Si oui, voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : oui

Voirie équipée en eau : oui

Voirie équipée en électricité : oui

Voirie dotée d'un revêtement solide : oui

Voirie largeur suffisante : oui

Plan d'alignement : pas en notre possession

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

35. Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa très faible (100) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

40. Le bien n'est repris dans la Banque de données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12§4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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

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

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°

du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

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

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune.

c) Zone à risque

En vue de satisfaire au prescrit de l'article 129 de la loi sur le contrat d'assurance du 4 avril 2014, le notaire détenteur de la minute a demandé à la Commune du bien prédécrit si le bien vendu se situe dans une zone à risques, c'est-à-dire un endroit qui a été ou peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Dans sa réponse, la Commune a déclaré que le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une Aléa très faible (100) au sens de l'article D.53 du Code de l'eau.

d) Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques et qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1, 2° ou 7° et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de maison d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sur interpellation du notaire Benoît COLMANT, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la

période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

e) Droit de préemption.

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

f) Notification à l'Observatoire Foncier.

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire instrumentant, de notifier audit Observatoire toute vente de bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et de bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGeC', les parties déclarent que le bien vendu n'est pas un bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole et n'est pas bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGec (Système intégré de gestion et de contrôle).

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

2. Gestion des sols pollués- Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

A. Information disponible

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir résidentiel;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités

susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité;

3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur déclare, sur base d'une consultation de site <http://bdes.wallonie.be>, que le bien objet de la présente vente n'est pas repris dans la Banque de donnée de l'état des sols de la Wallonie.

Le vendeur déclare que l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 18 février 2022 stipule textuellement ce qui suit : "*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*".

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : Résidentiel

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et,

le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CODE DE L'HABITATION DURABLE - CITERNE A MAZOUT - PANNEAU PUBLICITAIRE - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE - POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES.

1. Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles publié au Moniteur belge le sept février deux mille un, modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mille cinq publié au Moniteur belge du vingt-sept janvier deux mille cinq, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1er mai 2001.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

2. Installation électrique

L'acquéreur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques, dès lors que l'acquéreur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acquéreur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure. Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un

rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

3. Code Wallon de l'Habitation durable

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code wallon de l'Habitation durable (décret du 29 octobre 1998), et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 mètres carrés),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait 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 ;

- ainsi que sur 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, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant cours à dater du premier juillet deux mille trois.

4. Citerne à mazout et chaudière

Depuis le dix-sept janvier deux mille un, une réglementation de la Région Wallonne s'applique à toutes les citernes à mazout de trois mille litres et plus, déjà existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de trois mille litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement pour le premier janvier deux mille cinq.

Il est en outre rappelé aux comparants que toute nouvelle installation d'une citerne à mazout de trois mille litres et plus ou d'une cuve à gaz de trois cents litres et plus doit impérativement faire l'objet d'une demande de permis d'environnement à initier auprès de l'administration communale.

Interpellé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré que le bien prédécrit ne contient pas une citerne à mazout de plus de trois mille litres ni de citerne à gaz.

En outre, les parties déclarent avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

5. Panneau publicitaire

Le vendeur déclare que le bien n'est pas pourvu d'un panneau publicitaire.

6. Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare avoir remis antérieurement à ce jour à l'acquéreur qui le reconnaît le certificat de performance énergétique dressé le 8 juillet 2021 par LAMBERT Herve.

7. CertiBEau

Les comparants sont informés de l'obligation d'obtenir un CertiBEau conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le premier juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé la réalisation d'un CertiBEau ;
- qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un CertiBEau.

8. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire soussigné attire l'attention de la partie acquéreuse sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de

toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

PRIX - QUITTANCE

DECLARATIONS FISCALES

I. DANS LE CHEF DE L'ACQUEREUR :

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

II. DANS LE CHEF DU VENDEUR :

RESTITUTION

(art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

TAXATION DES PLUS-VALUES.

Les parties déclarent avoir été informées de la législation relative à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition.

DECLARATIONS FINALES

1° Le vendeur reconnaît que le ou les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative

à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

2° 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.

3° Les parties déclarent qu'aucune requête en médiation de dettes n'a été introduite à la date de ce jour et elles s'engagent à ne pas en introduire dans les deux mois des présentes.

4° Les parties déclarent que leur état civil est conforme à ce qui a été précisé ci-avant.

5° Les parties déclarent qu'elles ne sont pas pourvues d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire et qu'elles ne font pas l'objet d'une mise sous administration de biens, qu'elles n'ont pas été déclarées en faillite non clôturée à ce jour et qu'il n'a été déposé aucune requête en réorganisation judiciaire et, de façon générale qu'elles ne sont pas dessaisies de l'administration de leurs biens.

6° En application de l'article 184bis du Code des droits de l'enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

7° Le vendeur déclare qu'il n'a concédé sur le bien aucun droit de préférence, de préemption ou de réméré et qu'il n'a pas conféré de mandat hypothécaire sur le bien.

8° Le vendeur déclare qu'il n'a pas obtenu une aide régionale sous forme de prime (prime à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou aux logements conventionnés) pour l'acquisition du bien objet de la présente vente. Il reconnaît avoir été informé de l'obligation du notaire instrumentant d'en avertir l'administration, le cas échéant, de retenir le montant de la prime sur le produit de la vente.

9° Après avoir entendu lecture par le notaire instrumentant de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la loi de ventôse libellé comme suit : "Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire 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. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.", les parties déclarent avoir été averties dudit droit par le notaire instrumentant.

10° Les parties déclarent avoir été informées qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition gratuitement par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'elles peuvent ouvrir via www.izimi.be et grâce auquel elles auront un accès à la copie dématérialisée de leur acte notarié conservée dans NABAN (banque des actes notariés également consultable via notaire.be). Elles déclarent en outre avoir été informées que leur acte est également consultable sur le site du SPF FINANCES (myminfin.be). Toutefois, si les parties en font la demande au notaire, une copie leur sera adressée.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces d'état civil prévues par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'ils figurent aux présentes.

ACTE PAR VIDEOCONFERENCE

Les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

DONT ACTE.

Fait et passé, à Grez-Doiceau, en l'étude

Et, après lecture commentée, par vidéoconférence, chaque Notaire ayant reçu ses clients respectifs, lecture faite des mentions et articles prévus par les textes légaux ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte que les parties reconnaissent expressément avoir reçu en temps utile, c'est-à-dire au moins cinq jours ouvrables avant ce jour, et commentaire fait par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent de toutes les stipulations dudit acte ainsi que des actes précédents auxquels il serait fait référence, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)
POUR EXPÉDITION CONFORME

