

ONT COMPARU :

Le bien ci-après décrit :

**VILLE DE BINCHE – 8<sup>e</sup> division - PÉRONNES-LEZ-BINCHE**

Une maison d'habitation avec dépendance, sur et avec terrain, sise rue  
cadastrée section B numéro 0428C8P0000, pour deux  
ares trente-deux centiares (2a 32ca).

Revenu cadastral : 460 EUR.

Rappel de plan

Le bien prédécrit est figuré en un plan de mesurage dressé par le géo-  
mètre , le 31 août 1964, resté annexé à un acte reçu le 3 mai  
1965 par le notaire à Bruxelles, dont l'acquéreur reconnaît  
avoir reçu une copie.

Origine de propriété

### Conditions générales

a.- Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans garantie pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, même cachés, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'acquéreur;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

b.- Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché affectant le bien, ni d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-dessous et figurant dans son titre de propriété. Il garantit en outre n'avoir concédé personnellement aucune servitude.

c.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

d.- Les frais, droits d'enregistrement et honoraires du présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

### Conditions spéciales

L'acte du Notaire

à Bruxelles, du 03.05.1965, sti-

pule textuellement ce qui suit :

*« Il est stipulé comme conditions expresse et essentielles à la présente vente, sans laquelle elle n'eût pas été consentie, ce qui est formellement reconnu par les acquéreurs, que le bien vendu devenu leur propriété par l'effet des présentes, demeurera à dater de ce jour, gravé à titre de servitude au profit de la société venderesse de la charge de souffrir sans qu'aucune indemnité soit ou puisse être due, tous dommages indistinctement – aucun accepté ni réservé – tant au bien présentement vendu qu'aux constructions qui y seraient érigées par la suite dans les périmètres de ses concessions ou de celles auxquelles elle a succédé.*

*En tant que de besoin et en tous cas que les acquéreurs, agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs successeurs, représentants, tiers, détenteurs ou ayant causes abandonnent dès ce jour et pour l'avenir toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre la société venderesse précitée, à raison des dommages quels qu'en soit la nature et l'importance que le bien présentement vendu, tel qu'il se comporte actuellement pourrait se comporter par la suite, pu ou pourrait éprouver par l'effet de travaux miniers passés, présents ou futurs de la société venderesse ou de toutes autres qui l'auraient précédés ainsi que celles qui pourraient lui succéder ou se substituer à elle dans l'avenir, de quelque manière que ce soit, sans aucune exception ni réserve.*

*Pour atteindre encore plus efficacement le but de ces stipulations, les acquéreurs agissant comme il vient d'être dit, s'engagent à n'aliéner tout ou partie de l'immeuble prédécrit, qu'en imposant à tous les acquéreurs ou tiers détenteurs futurs pareilles obligations envers la société venderesse ou celles lui ayant succédé et dans les mêmes termes, à peine d'avoir à garantir cette société de toutes les condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle ou au profit d'acquéreurs ou détenteurs subséquents, du chef préindiqué.*

*Les eaux de pluie du versant à rue de la toiture du bâtiment principal de la maison numéro    sont reprises par le numéro    tandis que celles du versant derrière du numéro    sont reprises par le numéro*

*Les murs qui séparent les annexes et les maisons numéro    sont mitoyens, les cheminées ainsi que les armoires y encastrées pourront subsister.*

*L'entretien de la chambre de visite de l'égout, situé à la limite des jardins des maisons numéro    sera à la charge des dernières. »*

L'acquéreur est subrogé au vendeur, sans recours contre celui-ci, dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### Conditions particulières

Le vendeur informe l'acquéreur que le mur latéral gauche (en regardant le bien depuis la rue des Travailleurs) de l'annexe constitue un mur propre et que, par tant, si le voisin souhaite utiliser ce mur, l'acquéreur serait en droit d'exiger le rachat de mitoyenneté.

A l'inverse, les dalles béton sur la limite latérale droite (en regardant le bien depuis la rue des Travailleurs) sont mitoyennes.

#### Occupation - Impôts et taxes

L'acquéreur aura la jouissance dudit bien à dater de ce jour de manière effective, ce bien étant libre de toute occupation et de tout bail ainsi que le certifie le vendeur.

Les impôts et taxes incomberont à l'acquéreur à dater du jour d'entrée en jouissance.

#### Assurance du bien vendu

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien contre tous risques et déclare prendre dès ce jour, toutes dispositions à cet égard.

#### Urbanisme et environnement

Conformément à l'article D.IV.99 du Code de développement territorial (CODT), le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, tel qu'il résulte du certificat d'urbanisme mentionné ci-après, dont copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît;
- le bien se trouve en aire de bâtisse en ordre continu (Art. A.2) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme ;
- le bien est situé en zone à densité moyenne+ au regard du schéma de développement communal ;
- le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la Commune le 27.06.2019;
- le bien est situé le long d'une voirie communale ;
- le bien est situé dans un site de concession minière (retrait en préparation) ;
- le bien est situé dans le périmètre de protection d'un réservoir souterrain de gaz ;
- le bien est situé dans une zone à faible présomption d'existence de sites archéologiques ;
- le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré par la commune en date du 02.08.1994 pour réfectionner et agrandir une annexe existante et construire un garage ;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ni d'un autre certificat d'urbanisme valable;
- le bien n'est pas situé dans un site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine;
- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou d'aménagement foncier, une servitude urbanistique de *non aedificandi*, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre;
- le bien n'est pas classé ni situé dans une zone de protection visée au Code wallon du patrimoine;



- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'accident majeur, à risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure;
- le bien n'est pas situé en zone Natura 2000 ou à proximité d'une telle zone;
- le bien est raccordé à l'égout;
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement;
- le bien n'est pas situé en zone inondable.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à titre résidentiel. Il garantit que cette affectation est régulière.

Il ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien.

Le vendeur déclare que le bien ne recèle à sa connaissance aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et que l'ensemble des travaux réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites normes d'urbanisme.

Pour le surplus, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CODT pour lesquels un permis d'urbanisme est obligatoire. Les parties sont à cet égard informées :

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

#### Assainissement du sol

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

La banque de données de l'état des sols (« BDES ») a délivré, en date du 13.05.2019, l'extrait conforme concernant le bien, lequel stipule notamment textuellement ce qui suit :

*« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».*

Le cédant déclare qu'il a communiqué, avant la formation du contrat de cession, le contenu de l'attestation de sol au cessionnaire et qu'il ne dispose pas d'information supplémentaire susceptible d'en modifier le contenu, ni n'a connaissance d'activités exercées présentement ou antérieurement sur le bien cédé, susceptibles d'entraîner une pollution du sol. Il déclare en outre que rien ne s'oppose, à sa connaissance, à l'affectation du bien selon la destination visée ci-dessous.

Le cessionnaire déclare qu'il a été informé, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'attestation de sol et qu'il destine le bien à titre résidentiel.

#### Code Wallon du Logement

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'exigence d'obtenir un permis de location pour certains logements et notamment 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 28 m<sup>2</sup>, les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots, ...) et ce, dans les conditions prévues par la loi et l'obligation d'équiper le bien vendu d'un détecteur d'incendie dans les conditions prévues par la loi.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée. L'acquéreur fait son affaire personnelle de cette situation.

Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas pour le bien vendu de citerne à mazout dont la contenance soit égale ou supérieure à trois mille litres.

Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Selon procès-verbal du 24.04.2019 dressé par Certinergie, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de faire constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur a remis à l'acquéreur qui le reconnaît, lors de la signature du compromis de vente, la copie du certificat de performance énergétique relatif au bien vendu, établi par un certificateur agréé le 30.04.2019 (référence 20190430004861).

PrixAcquisition indivise

Bien que volontaire, la présente indivision n'enlèvera pas à chaque copropriétaire le droit de demander, à tout moment, la sortie d'indivision amiable ou judiciaire relativement au(x) bien(s) présentement acquis.

Droit de préférence

Pour le cas où un des copropriétaires déciderait d'aliéner volontairement à titre onéreux sa part dans le bien ci-dessus décrit, l'autre copropriétaire jouira d'un droit de préférence.

A cet effet, le cédant s'engage à notifier à l'autre, par pli recommandé, le prix et les conditions auxquels il est disposé à aliéner sa part du bien.

Le bénéficiaire disposera de 30 jours à dater de l'émission de l'offre du cédant, cachet de la poste faisant foi, pour notifier à celui-ci, par la même voie, son acceptation ou son refus. L'absence de réponse dans ce délai vaudra refus de l'offre.

En cas de refus, le cédant ne pourra toutefois pas aliéner volontairement à titre onéreux sa part de l'immeuble à une tierce personne sans informer son copropriétaire du prix et des conditions offerts par le tiers, et ce par pli recommandé. Celui-ci disposera alors d'un nouveau délai de 30 jours à compter de l'envoi, cachet de la poste faisant foi, pour faire une offre égale, auquel cas l'immeuble lui sera acquis. En cas de refus ou d'absence de réponse dans ce délai, le droit de préférence sera



définitivement éteint et le cédant sera libre de vendre à des conditions au moins égales à celles notifiées.

#### Déclaration d'apport anticipé

Les acquéreurs déclarent vouloir apporter anticipativement à leur éventuel futur patrimoine commun le bien présentement acquis, conformément aux dispositions contenues à l'article 1452, §2 du Code civil.

Par cette déclaration d'apport anticipé, la pleine propriété du bien immeuble prédécrit, en cas de mariage ultérieur entre les acquéreurs, fera partie de leur éventuel patrimoine commun, comme si elles avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que le bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

Les dettes à l'égard des tiers, en cours au moment du mariage et qui ont été contractées afin d'acquérir, d'améliorer ou de conserver le bien immeuble, seront à partir de ce moment, à charge du patrimoine commun.

Cet apport est sans incidence sur les éventuelles créances entre les acquéreurs, notamment celles relatives au paiement des dettes et aux frais liés au bien immeuble, intervenus avant le mariage.

Toutes les règles légales relatives au patrimoine commun seront d'application sur le bien immeuble à dater du mariage.

Ils déclarent également que la clause d'accroissement reprise au présent acte ne sera plus d'application à dater du mariage.

Ils déclarent être au courant :

- que cette déclaration d'apport anticipé sera inscrite au registre central des contrats de mariage;
- qu'elles peuvent déroger de la déclaration d'apport anticipé, dans leurs conventions matrimoniales préalables au mariage.

#### Registre des gages

Conformément à la loi 11 juillet 2013, le vendeur déclare que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan.

Le vendeur déclare pour le surplus ne pas avoir concédé de sûretés mobilières sur le bien vendu.

#### Attestation d'assurance

Le vendeur se déclare 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. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées que le notaire instrumentant a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/1 de la loi précitée et qu'il doit faire mention à l'acte de vente 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 nous déclare qu'aucuns travaux couverts par la garantie décennale et pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré (ou aurait dû l'être) à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 n'ont été réalisés au bien.

Dispositions finales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'aides régionales relatives au bien vendu (Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/04/2009).

D. L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office du chef des présentes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance, et domicile des parties.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés.

Demande de réduction fiscale

Les acquéreurs, en vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 53 - 2° du Code des Droits d'Enregistrement, déclarent expressément que :

- ils ne possèdent pas d'autres immeubles;
- la convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le 23.05.2019;
- l'acquéreur, son cohabitant légal ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis, dans les trois ans des présentes et maintiendra cette inscription pendant une période ininterrompue de trois ans minimum.

Abattement première habitation

Les acquéreurs sollicitent le bénéfice de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement.

Ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans les trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans.

Intervention



OK

