

12698

Vente du  
20/04/2020

MB

Droit d'écriture : cinquante euros

VENTE

L'AN DEUX MIL VINGT.  
LE VINGT AVRIL

Par devant Nous, \_\_\_\_\_, Notaire à la résidence de \_\_\_\_\_  
et à l'intervention de Maître \_\_\_\_\_, Notaire à la résidence de de \_\_\_\_\_  
exerçant sa fonction dans la société « \_\_\_\_\_ Notaire », ayant  
son siège à \_\_\_\_\_  
En l'étude,

ONT COMPARU

1/ Monsieur \_\_\_\_\_ repris au registre  
national des Personnes Physiques sous le numéro \_\_\_\_\_ époux de Madame \_\_\_\_\_

Epoux marié devant l'Officier de l'Etat civil de la Commune de \_\_\_\_\_ le 6  
mars 1976, sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder ou suivre son union de  
conventions matrimoniales.

Ci-après dénommé : « **le Vendeur** », d'une part.

2/ a. Monsieur \_\_\_\_\_ et son  
repris au registre national des Personnes Physiques sous le numéro \_\_\_\_\_ épouse, Madame \_\_\_\_\_ reprise au  
registre national des Personnes Physiques sous le numéro \_\_\_\_\_ domiciliés à \_\_\_\_\_

Epoux mariés à \_\_\_\_\_, sous le régime légal à défaut  
d'avoir fait précéder ou suivre son union de conventions matrimoniales.

b. Madame \_\_\_\_\_, reprise  
au registre national des personnes physiques sous le numéro \_\_\_\_\_, de nationalité  
italienne, célibataire non engagée dans les liens d'une cohabitation légale, domiciliée à \_\_\_\_\_

Ci-après dénommés ensemble : « **l'Acquéreur** », d'autre part.

**LESQUELS COMPARANTS, ici présents, nous ont requis d'acter la vente  
intervenue entre eux, comme suit.**

Le vendeur vend par les présentes, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc,  
quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires, transcriptions,  
inscriptions, mentions ou empêchements généralement quelconques le bien immeuble ci-après  
décrit aux acquéreurs qui acceptent, dans les proportions et modalités suivantes : à  
**concurrence de cinquante-huit pour cent (58 %) en pleine propriété pour compte de la  
communauté de biens existant entre les époux** et à concurrence  
**de quarante-deux pour cent (42 %) en pleine propriété pour compte de Madame**

Primer  
feuillet double



Un ensemble immobilier sur et avec terrain sis  
 comprenant un building et deux garages, cadastré suiivant titre section  
 et suiivant extrait de la matrice cadastrale récent section  
 (building), numéros (garages) et partie du numéro  
 (terrain), pour une contenance totale suivant mesurage dont question ci-  
 après de **trente-huit ares quarante-et-un centiares trente-six décimilliaires (38a 41ca**  
**36dcm).**

*Revenu cadastral non indexé du building* : mille huit cent soixante euros (1.860,00 €)

*Revenu cadastral non indexé de chaque garage* : septante-et-un euros (71,00 €)

L'ensemble étant repris sous LOTS 1 et 2 au plan de mesurage dont question ci-  
 dessous et ayant fait l'objet d'une précadastration

LOT 1 précadastré section pour une contenance de dix-neuf  
 ares quarante-quatre centiares (19a 44ca).

LOT 2 précadastré section pour une contenance de dix-huit  
 ares nonante-huit centiares (18a 98ca).

*Revenu cadastral non indexé de chaque lot* : non encore défini.

Ci-après dénommé : « **le Bien** ».

RAPPEL DE PLAN

Tel que cet ensemble de biens figure sous LOT 1 (pour une contenance de dix-neuf  
 ares quarante-trois centiares septante-deux décimilliaires – 19a 43ca 72dcm) et LOT 2 (pour  
 une contenance de dix-huit ares nonante-sept centiares soixante-quatre décimilliaires – 18a  
 97ca 64dcm) au procès-verbal de mesurage dressé le 8 juillet 2019 par le géomètre  
 ; lequel plan – aux conditions duquel les parties s'engagent à se  
 conformer – est demeuré annexé à l'acte de vente du LOT 3 reçu ce jour, antérieurement aux  
 présentes, par le notaire soussigné.

Ce plan sera enregistré en même temps que le présent acte, mais ne sera pas  
 transcrit.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine les biens prédécrits appartenaient sous plus grande contenance à  
 Monsieur et à son épouse Madame pour les avoir  
 acquis, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, de Monsieur  
 aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire  
 le 11 janvier 1978, transcrit au premier bureau des hypothèques de

Madame, prénommée, est décédée le 13 mai 1980, laissant pour  
 seuls et uniques héritiers légaux et réservataires son époux survivant Monsieur  
 , prénommé, et les sept enfants issus de leur union étant 1/ Madame

Maria, à \_\_\_\_\_, 2/ Madame \_\_\_\_\_, à Monceau-sur-Sambre, 3/ Madame \_\_\_\_\_, 4/ Monsieur \_\_\_\_\_, 5/  
 Madame \_\_\_\_\_, 6/ Monsieur \_\_\_\_\_, et 7/ Monsieur \_\_\_\_\_, vendeur aux présentes.

Tant en vertu de la législation qu'en vertu d'un acte de donation reçu par le notaire \_\_\_\_\_, précité, en date du 2 mars 1978, enregistré, la succession de Madame \_\_\_\_\_, prénommée, fut recueillie par son époux survivant Monsieur \_\_\_\_\_ prénommé, à concurrence de la totalité en usufruit, et par ses sept enfants prénommés, chacun à concurrence d'un septième en nue-propiété.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire \_\_\_\_\_ et le notaire \_\_\_\_\_ en date du 18 février 1991, transcrit au Premier bureau des hypothèques de \_\_\_\_\_ le 19 février suivant volume \_\_\_\_\_, Monsieur \_\_\_\_\_ prénommé, a expressément déclaré renoncer purement, simplement et irrévocablement au droit d'usufruit qu'il détenait du chef de la succession de sa défunte épouse, mais en tant seulement que cet usufruit concerne les biens prédécrits.

Aux termes dudit acte du 18 février 1991, les consorts \_\_\_\_\_ prénommés, ont déclaré céder la totalité de leurs droits, soit ensemble treize quatorzièmes en pleine propriété, à Monsieur \_\_\_\_\_ vendeur aux présentes, déjà propriétaire du surplus.

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

Deuxième  
 feuillet double

**PACTE DE PREFERENCE**

Chacun des acquéreurs s'engage, pour le cas où il se déciderait à vendre un jour sa part dans l'immeuble susdécrit ou à en provoquer la licitation, à donner la préférence à ses copropriétaires sur la base d'un prix égal à la valeur vénale dudit immeuble ; chacun des copropriétaires s'engage donc, avant de vendre sa part, ou de provoquer la licitation de l'immeuble, à proposer l'acquisition de sa part aux autres copropriétaires, de la façon suivante

L'offre d'achat sera faite par pli recommandé à la poste, le co-proprétaire qui voudra user de ce droit de préférence devra en informer les autres au plus tard dans le mois à compter de la réception de l'offre, à peine d'être déchu de son droit de préférence.

Les copropriétaires, ayant notifié leur intention d'exercer leur droit de préférence sur les quotités cédées pourront exercer ce droit, sauf accord différent entre eux, en proportion de leurs droits.

En tout état de cause, le droit de préférence exercé par un ou plusieurs copropriétaires doit porter sur la totalité des droits dont la cession est projetée.

Si l'un des copropriétaires estime que l'offre ne correspond pas à la valeur vénale, il pourra faire désigner un expert par Monsieur le Juge de Paix de la situation du bien, lequel expert tranchera définitivement et sans recours.

Pour assurer l'exécution du présent pacte, les copropriétaires s'obligent tant pour eux que pour leurs ayants-droit à tous titres et s'interdisent de céder, à titre gratuit, à des tiers autres que leurs enfants ou descendants, ou encore de grever de charges réelles leur part dans ledit immeuble, de telle sorte que toute cession ou aliénation sera inopposable aux



copropriétaires qui pourront en demander l'annulation.

Les acquéreurs conviennent que toute vente ou aliénation quelconque qui serait faite sans respecter ce pacte de préférence entraînerait pour l'autre partie le droit de demander en justice, soit l'annulation de cette aliénation faite en fraude du droit de préférence, soit le droit d'être subrogé au tiers acquéreur, l'action devant être intentée à la fois contre le vendeur et l'acquéreur, la demande n'étant reçue qu'après avoir été inscrite en marge de la transcription de l'acte incriminé.

Le subrogé devra rembourser alors à l'acquéreur le prix payé par lui ainsi que les frais d'acte.

### **REGISTRE DES GAGES – RESERVE DE PROPRIETE**

Le vendeur reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de se réserver la propriété d'un bien meuble qui aurait été incorporé dans un bien immeuble.

Le vendeur confirme que le bien n'est pas grevé d'un gage inscrit dans le registre des gages et ne fait pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que le bien peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en matière.

### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.**

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

#### **1. PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur a la pleine propriété du bien vendu à compter de ce jour

Le bien est actuellement occupé à des conditions bien connues de l'acquéreur qui sera subrogé à compter de ce jour dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des occupants, sous réserve des droits reconnus par la loi à l'acquéreur vis-à-vis des occupants.

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la perception des loyers à compter de ce jour.

Il déclare avoir reçu ce jour, les originaux du contrat de bail, de l'état des lieux et de la garantie locative.

#### **2. ETAT DU BIEN - GARANTIE**

L'acquéreur prendra le bien à lui vendu dans l'état dans lequel il se trouvait au jour de la convention de vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix de quelque chef que ce soit, soit pour vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou cachés, dégradation, vétusté ou autre cause, ou pour vices du sol ou du sous-sol, le Bien étant parfaitement connu de l'Acquéreur qui dispense le Vendeur d'en fournir plus ample description.

L'acquéreur renonce expressément à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 du Code civil, sauf dol ou connaissance d'un vice caché par le vendeur.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vice caché.

**3. CONTENANCE**

La superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excéderait-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur sans recours contre le Vendeur.

**4. INDICATIONS CADASTRALES**

Les indications cadastrales ci-dessus mentionnées 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. GARANTIE DECENNALE**

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 du Code civil et article 6 de la loi Breyne) et toute autre garantie à l'égard de corps de métier ayant travaillé dans le bien vendu et des fournisseurs de biens incorporés dans le bien vendu. 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.

**6. CONTRIBUTIONS - IMPÔTS**

L'acquéreur devra payer et supporter à compter d'aujourd'hui toutes les taxes, charges et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu, établies ou à établir par l'État, la Région, la Province ou la Commune ou tout autre pouvoir public. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que le vendeur, en sa qualité de titulaire de droit réel (plein propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire, usufruitier), à la date du premier janvier de l'année en cours reste tenu, vis-à-vis de l'administration fiscale du paiement de la totalité du précompte immobilier. A ce sujet le vendeur reconnaît avoir reçu à l'instant de l'acquéreur sa quote-part forfaitaire, calculée prorata temporis, dans le précompte immobilier de l'année en cours et relatif au bien vendu, soit la somme de \_\_\_\_\_, dont quittance entière et définitive.

**7. ASSURANCES**

Après avoir été informé que l'article 111 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances terrestres stipule que « l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique. Jusqu'à l'expiration de ce délai, la garantie accordée au cédant est acquise au cessionnaire, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat. », le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu contre l'incendie et autres risques et prendre toutes dispositions utiles à cet effet à partir de ce jour.

**8. COMPTEURS**

Troisième  
feuillet double

*[Handwritten signatures and initials]*



L'acquéreur sera tenu de continuer tous éventuels abonnements à l'eau, au l'électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien. L'acquéreur paiera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a, à cet égard, et relatif au raccordement d'eau, attiré leur attention sur l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 août 2005 (Moniteur belge du 26 août suivant) concernant les conditions de la distribution publique de l'eau en Région wallonne et qui stipule « qu'en cas de changement d'abonné de l'installation raccordée, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :

- d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de la vente notariée de vente ;

- parallèlement de communiquer le ou les index sur base d'une procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur.

A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation. »

Les comparants s'engagent, si ce n'est déjà fait, à procéder ensemble au relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, et à communiquer ce relevé aux sociétés concernées au plus tard dans les 8 jours de la signature des présentes.

#### **9. BIENS EXCLUS DE LA VENTE**

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la vente et sont réservés au profit de qui de droit.

#### **10. INSTALLATION ELECTRIQUE**

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981. L'installation électrique n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans les procès-verbaux numéros \_\_\_\_\_ (concernant \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ établis le 4 février 2020 par la société \_\_\_\_\_ il est constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'exemplaire original des procès-verbaux mentionnés ci-dessus de la main du vendeur.

Conformément aux dispositions dudit règlement le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur l'obligation qu'il a, après la signature de l'acte authentique :

- de communiquer son identité, la date de l'acte de vente à l'organisme agréé qui a exécuté la visite de contrôle ;

- de mettre en conformité l'installation électrique existante.

- de désigner un organisme agréé pour une nouvelle visite de contrôle afin de vérifier la disparition des infractions dans les 12 mois du contrôle.

L'acquéreur se déclare parfaitement informé sur l'obligation légale de procéder,

retard, aux travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions, sur les sanctions pénales prévues dans ledit Règlement, sur l'importance, notamment vis-à-vis de l'assureur de choses, de disposer d'une installation électrique conforme et sur l'obligation de réaliser un contrôle périodique de l'installation, tous les 25 ans, par un organisme agréé (informations : [http://statbel.fgov.be/fr/consommateurs/Energie/Electricite/Controle\\_installations/index.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/consommateurs/Energie/Electricite/Controle_installations/index.jsp)).

Il se déclare également informé du risque de refus d'intervention des compagnies d'assurance et d'engagement de sa responsabilité civile en cas de sinistre.

**11. SERVITUDES ET MITOYENNETES**

L'Acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du Vendeur ou recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard, le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, à l'exception de ce qui est repris ci-après sous le chapitre « Conditions spéciales », qu'à sa connaissance son titre de propriété n'en mentionne aucune, et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

L'acquéreur déclare est subrogé dans les droits et les obligations du vendeur découlant de ces actes pour autant qu'ils soient toujours d'application.

La vente est faite sans garantie de mitoyenneté des murs extérieurs et des clôtures. L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés, reprises et à reprendre, et la délimitation du Bien, sans recours contre elle.

**Division d'un ensemble appartenant au même propriétaire -Servitudes découlant de la destination du père de famille.**

La présente vente entraîne la division d'un ensemble appartenant au même propriétaire. Cette division peut donner naissance à un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans les conventions des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, des vues et des jours qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descentes d'eau pluviales ou résiduaire, tuyaux de décharge, corniche, gouttières, du passage des canalisations, conduites et raccordements de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, cheminées), etc...., desservant les deux parties du bien ou traversant l'une d'elle en desservant l'autre, etc...., la présente énumération étant énonciative et non limitative.

Ces situations, si elles existent, seront maintenues à titre de servitude par destination du père de famille, donnant ainsi naissance à autant de servitudes de passage, d'écoulement, de vue, de jour, de surplomb, de canalisation, de desserte, de cheminée, etc...., à charge ou au profit d'une partie ou de l'autre de l'ensemble ainsi divisé.

Quatrième  
feuillet double

*[Handwritten signatures and initials]*



## **12. CONDITIONS SPECIALES**

Le titre de propriété du vendeur ne contient aucune condition particulière.  
Le procès-verbal de mesurage ci-annexé, dressé par le géomètre-Expert L...  
le 8 juillet 2019, reprend textuellement les conditions

suivantes:

*"Conditions spéciales de par la division.*

*Le lot 3 est grevé au profit du lot 2, d'une servitude de passage positionnée et dimensionnée au plan. Ce passage restera libre de toute entrave.*

*Un petit local du lot 3, reste adossé au mur du garage du lot 1 (pts 5 et 6) à titre de servitude.*

*De manière générale, tous les légers surplombs d'accessoires de clôtures, palissades, etc... peuvent subsister. Il en sera de même pour la clôture commerciale du lot 3, dont le poteau métallique est posé sur le lot 1, jouxtant un mur aux points 209-215 au plan.*

*Les eaux tant vannes que pluviales, peuvent continuer de s'écouler actuellement par les ouvrages et canalisations existantes, apparentes ou non, même transiteraient-elles d'un lot sur l'autre. Il en est de même pour tous les équipements ou parties d'équipements dont l'usage est commun à plusieurs lots, s'entretiennent et se réparent à frais communs entre ces lots."*

*Remarques.*

*Les dispositions ci-avant sont subordonnées aux lois et règlements en vigueur.*

*Les éventuelles servitudes, antérieures à la présente division (par ex : servitude de passage HT), ne font pas l'objet du présent document, mais s'imposeraient à l'acquéreur concernées du bien."*

Il convient de préciser ce qui suit, textuellement repris d'un courrier de la société anonyme L... en du 23 septembre 2019 dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie ainsi que de ses annexes :

*« La parcelle est située à proximité immédiate d'une ligne haute tension appartenant à L... Le Règlement Général sur les Installations Electriques (R.G.I.) impose des distances de sécurité d'éloignement vis-à-vis des conducteurs et des pylônes en fonction de la nature de l'obstacle et de la tension de la ligne.*

*En cas de travaux ou de construction à proximité de la ligne à haute tension d'un pylône, il y a lieu de se mettre en rapport avec L... afin que celle-ci puisse contrôler les mesures de sécurité à respecter et examiner la comptabilité du projet avec la compagnie des installations haute tension.*

*Toute nouvelle plantation d'arbres hautes tiges (hauteur finale supérieure à 30 mètres) dans une zone de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension devra également faire l'objet d'un examen par Elia.*

*Suivant l'article 15 de la loi du 10 mars 1925, un droit d'accès à la ligne haute tension est maintenu aux fins d'exploitation de celle-ci. »*

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles ne soient pas encore d'application.

## **13. SUBROGATION DANS LES DROITS DU VENDEUR**

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien font partie de la vente, en ce compris le droit à toutes indemnités éventuellement dues

de dégâts causés au bien antérieurement à ce jour par des industries ou exploitations notamment minières, le vendeur déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant et n'avoir pas connaissance que les précédents propriétaires y aient renoncé.

#### **14. DROIT ADMINISTRATIF – URBANISME**

##### **Clause d'information relative au statut administratif**

**Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) - performance énergétique**

##### **A. Information circonstanciée du vendeur**

Le vendeur, déclare à propos du bien que :

##### **1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé**

##### **Implantation commerciale - Règles et permis**

##### **a) Normes**

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : Le bien est situé en **zone d'espaces verts et en partie en zone d'habitat** au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 ;

- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) : voir le cas échéant le courrier du service de l'urbanisme de la Ville de Charleroi daté du 22 mai 2019 et repris intégralement ci-dessous ;

- le bien est concerné par un projet de plan de secteur : voir le cas échéant le courrier du service de l'urbanisme de la Ville de Charleroi daté du 22 mai 2019 et repris intégralement ci-dessous ;

- le bien est visé par schéma de développement pluricommunal / un schéma communal / un projet de schéma de développement pluricommunal / un schéma communal / un guide communal d'urbanisme / un projet de guide communal d'urbanisme : voir le cas échéant le courrier du service de l'urbanisme de la Ville de Charleroi daté du 22 mai 2019 et repris intégralement ci-dessous.

##### **b) Autorisations en vigueur**

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, à l'exception de ce qui est le cas échéant repris dans le courrier du service de l'urbanisme de la Ville de Charleroi daté du 22 mai 2019 dont question ci-dessous.

Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle...) de la Ville de Charleroi daté du 22 mai 2019 dont question ci-dessous.

##### **c) Réponse du service de l'urbanisme de la Ville de Charleroi, à la demande**

Cinquième

feuillet double



**du notaire instrumentant, en date du 22 mai 2019 :**

« 1. Le bien est situé en partie en zone d'Espaces verts et en partie en zone d'habitat individuel au Plan de Secteur de [redacted] adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui a cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(...) 4. (...) Pour information, il vous est loisible de consulter les prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant :

[http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)

(...) 7. D'après notre base de données, le bien a fait l'objet du (des) permis d'urbanisme suivant(s) :

- Un permis d'urbanisme délivré le 08/11/2016, et qui a pour objet « Plan de permis de bâtir chalet préfabriqué destiné au secteur de l'horeca sur une parcelle affectée à une friterie », et dont les références sont :

) – Demandeur à l'époque :

- Un permis unique délivré le 03/05/2005, et qui a pour objet « Impression et exploitation d'un réservoir aérien fixe de gaz propane d'une contenance de [redacted] litres servant à alimenter une friterie », et dont les références sont :

– Demandeur à l'époque : Madame [redacted]

- Un courrier divers délivré le 14/09/2012, et qui a pour objet « Attestation de conformité urbanistique pour 3 logements délivrée le 14/09/2012 », et dont les références sont :

Demandeur à l'époque : [redacted]

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 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 extérieurs ou partie des bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes handicapées ;

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 de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil Communal du 22/11/2011, est applicable ;

26. Nous vous renvoyons auprès du service de voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie ou non d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; de même le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de passage ; il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie gaz) ;

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

28. Le bien est repris en zones C et D du Plan de Développement à Long Terme ;

et donc soumis aux normes du Guide rég  
d'urbanisme relatives à la qualité acoustique de construction dans les zones B,C et  
PDLT du BSCA.

(...) 34. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en  
bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune oblig  
(Art.12§4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018))  
zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.  
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 et c  
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'ob  
le permis requis ;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT  
accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de l  
compétences respectives, sur le site internet d'une des Directions générales opérationne  
du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessi  
conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion  
sols ;

Sixième et  
dernier  
feuillet double

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

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance dudit courrier pour en avoir r  
copie préalablement aux présentes.

## 2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un sit  
réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmè  
de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisat  
urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

## 3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (li  
de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en applicati  
de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zc  
figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire  
patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de lang  
allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative  
patrimoine...).

## 4. Zones à risque

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechniq



majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation, 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, les minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

### **5. État du sol - information – garantie**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions de l'article 2, 39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel tout acquéreur ou assureur possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué, de qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur, est tenu à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion de l'assainissement de celui-ci.

#### **Information disponible**

Les extraits de la banque de donnée de l'état des sols portant le numéro de parcelle cadastrée, datés du 28 janvier 2020, énoncent ce qui suit pour les parcelles cadastrées se

« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé des obligations énumérées à l'article 19, alinéa I dudit décret.

#### **Déclaration de non-titularité des obligations**

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations énumérées à l'article 19, alinéa I dudit décret. L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé des obligations énumérées à l'article 19, alinéa I dudit décret.

#### **Déclaration de destination**

##### **1) Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le vendeur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel et Commerce »

##### **2) Portée**

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

#### **Information circonstanciée**

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur n'ait effectué d'investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### **Renonciation à nullité**

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations énumérées à l'article 19, alinéa I dudit décret, postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à l'exception de nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, à valablement et formellement d'authentifier la vente.

### **6. Zone inondable**

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 2, 39° du Décret du 04/04/2014 sur le contrat d'assurance terrestre. Les parties reconnaissent avoir consulté la cartographie des zones inondables sur

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance **le bien n'est pas situé dans une zone.**

#### 7. 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°.

#### 8. Performance énergétique

Le vendeur déclare que les biens vendus ont fait l'objet des certificats de performance énergétique suivants :

Un certificat de performance énergétique concernant l'appartement portant le numéro de Code unique \_\_\_\_\_, établi par Monsieur \_\_\_\_\_, certificateur PEB agréé, le 15/01/2019.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

Classe énergétique	E
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	85 663 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m <sup>2</sup> .a par an	423 kWh/m <sup>2</sup> .a

Un certificat de performance énergétique concernant l'appartement portant le numéro de Code unique \_\_\_\_\_, établi par Monsieur \_\_\_\_\_, certificateur PEB agréé, le 16/01/2019.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

Classe énergétique	E
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	39 733 kWh/an
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m <sup>2</sup> .a par an	349 kWh/m <sup>2</sup> .a

Un certificat de performance énergétique concernant l'appartement portant le numéro de Code unique \_\_\_\_\_, établi par Monsieur \_\_\_\_\_, certificateur PEB agréé, le 16/01/2019.

Les indicateurs de performance énergétique sont les suivants :

Classe énergétique	D
Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an	35 016 kWh/an

par an	
Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m	
par an	

Le vendeur remet aux présentes les originaux de ces certificats et reconnaît que copie lui avait été communiquée dès avant la signature de la copie.

La communication de ce certificat n'induit en aucun cas un engagement futur quant à l'isolation et/ou l'installation de chauffage du bien.

### **B. Données techniques - Équipements**

Le vendeur déclare à propos du bien qu'il bénéficie d'un accès suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

#### **1/ Clause relative aux obligations contractuelles liées au statut Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

##### **a) À propos de la situation urbanistique**

- s'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil en cas d'une infraction urbanistique (art. D.VII.24), il n'a pas réalisé des actes et tenu d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé et garantit la conformité urbanistique du bien requises par la loi,

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant à l'acquéreur.

**b)** L'attention des parties a été attirée sur l'obligation de notifier FLUXYS, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys, de conception.

Les parties déclarent avoir pu se renseigner au sujet de la proximité de telles canalisations en consultant préalablement le site <https://www.klim-cicc.be> et le notaire soussigné de fournir de plus amples éléments à ce sujet.

Toutefois les parties déclarent être informées de l'existence d'une telle canalisation sur le terrain.

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude publique, le Notaire instrumentant a interrogé le 16 septembre 2019 (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

TELENET a répondu en date du 17 septembre 2019 ;

ORES a répondu en date du 17 septembre 2019 ;

PROXIMUS a répondu en date du 18 septembre 2019 ;

SWDE n'a pas répondu ;

ELIA a répondu en date du 23 septembre 2019 et 6 octobre 2019 ;

BRUTELE CENTRE a répondu en date du 17 septembre 2019.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdites réponses et dispense le Notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

La présente clause a pour seul objet de tenir les acquéreurs informés de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le Notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

## **2/ Clause d'information générale, en matière de vente - Information générale**

Il est en outre rappelé comme de droit que ;

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et autres opérations visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## **15. SITES SEVESO**

Par application du décret du 08 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visé par l'article D.IV.99 et D.IV.100, les périmètres visés à l'article D.II.31 du CoDTbis.

Les parties reconnaissent avoir été informées que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- Les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir ;

A ce sujet, la partie venderesse déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par de telles mesures.

## **16. ZONES INONDABLES**

En application des articles 68-1 et suivants de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, et en exécution de l'A.R. du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, l'acquéreur reconnaît avoir été informé de la situation du bien dont question aux présentes par rapport aux zones inondables à risque et avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site [www.cartographie.wallonie.be](http://www.cartographie.wallonie.be).

L'acquéreur déclare être parfaitement informé qu'en vertu de cette législation l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent 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 ont été construits 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.

Le vendeur déclare que **le bien vendu n'est pas situé en dans une zone à risque**. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu ne soit pas situé e

zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut inondation ne s'y produira jamais.

#### **17. MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, ni d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du

#### **18. PERMIS DE LOCATION**

Les comparants reconnaissent que le Notaire Philippe BUTAYE a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du Logement institué le 1<sup>er</sup> octobre 1998 et en particulier :

\* sur l'**exigence d'un permis de location**, régie aux articles 9 à 11 du Code wallon du Logement, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins, pour les catégories suivantes :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation est utilisée par plusieurs ménages ;

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) ;

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

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots, etcetera) ; à moins de ces cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et que le logement soit loué à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des logements ne dépasse pas quatre personnes ;

\* sur les **sanctions applicables**, en cas de manquement à l'obligation, notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'usage des logements concernés.

#### **19. DETECTEURS D'INCENDIE**

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'obligation imposée par le Code du logement d'équiper le bien concerné d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, à dater du 01 juillet 2006 en ce qui concerne les logements à construire et à compter du 01 juillet 2006 en ce qui concerne les logements construits (article 4 bis du Code wallon du logement)

Les comparants reconnaissent également que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur le fait que cet article 4 bis du Code wallon a fait l'objet d'une loi d'exécution en date du 21 octobre 2004 (publié au Moniteur belge du 10 novembre 2004) dans lequel stipule que tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation
- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins deux pièces d'habitation dont la superficie utile telle que définie par l'article 1<sup>er</sup>, 19, du Code du logement est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.

e garanti qu'une

## RAL SUR LA

nnement permis  
G.P.E

oussigné, a attiré  
le décret du 29

bis du dit Code,  
es de logements

n local sanitaire

asse pas vingt-

sés aux fins de  
re de résidence

tion et dont la  
our chacun des  
soient loués à  
ne dépasse pas

dispositions, et  
à l'occupation

leur attention  
au moins un  
003 en ce qui  
i concerne les

nt a attiré leur  
n arrêté royal  
mbre suivant)  
ins :

d'habitation;  
s une pièce  
est supérieure

Tout logement individuel ou collectif, dont le procès-verbal établissant la conformité de l'installation électrique aux dispositions du Règlement général sur les installations électriques est établi plus de six mois après l'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le nombre de détecteurs nécessaires est d'au moins quatre unités, doit être équipé soit de détecteurs raccordés entre eux afin de relayer le signal d'alarme émis par chacun d'eux, soit d'une installation de détection automatique d'incendie de type centralisé.

Les détecteurs d'incendie installés avant la date d'entrée en vigueur dudit arrêté sont présumés répondre aux conditions posées par ledit arrêté pendant une période de dix ans à partir de la date d'entrée en vigueur dudit arrêté.

Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare que **le bien n'est actuellement pas équipé de détecteurs d'incendie** conformes à la législation. L'acquéreur en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur à ce propos.

### 20. CITERNE A MAZOUT

Le Vendeur déclare qu'il **n'existe pas**, dans le bien vendu, **de citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus.**

### 21. CITERNE A GAZ

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente ne comprend pas de citerne à gaz et qu'il n'est pas engagé par un contrat de location pour fourniture de propane ou autre combustible.

Cependant un permis unique a été délivré en date du 3 mai 2005 relatif à l'implantation et l'exploitation d'un réservoir aérien fixe de gaz propane d'une contenance de 1.000 litres servant à alimenter une friterie (PU/2005/06).

Les parties s'engagent à concourir à l'accomplissement de toutes démarches visant à la notification prescrite par l'article 60 du RGPE, au plus tard dans le mois des présentes et, pour ce qui relève de l'acquéreur, à se conformer à l'ensemble des impositions des autorités compétentes, sans que le vendeur ne puisse être jamais inquiété de ce chef.

### 22. SECURITE DE CHANTIER - DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Après avoir été interrogé par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien prédécrit, **le vendeur a répondu de manière négative** et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur le fait qu'il a l'obligation de conserver le dossier d'intervention ultérieure et de le compléter en fonction des travaux à venir pour le présenter ou le remettre ultérieurement à qui de droit.

### 23. DROIT DE PREEMPTION DES AUTORITES PUBLIQUES

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié dans par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du bien serait situé dans le périmètre arrêté par le Gouvernement repris immeubles soumis au droit de préemption instauré par ledit Code.

#### **24. SERVITUDES PUBLIQUES**

L'acquéreur supportera toutes les servitudes administratives pour actuellement et à l'avenir, telles que notamment les servitudes d'utilité publique d'alignement, cette liste étant purement énonciative et non exhaustive.

#### **25. CHEMINS OU SENTIERS REPRIS A L'ATLAS DES S**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas traversé un sentier repris à l'Atlas des chemins.

#### **26. PRIMES DE LA REGION WALLONNE**

##### **1. INFORMATION RELATIVE A L'ACQUEREUR**

L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande de primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qu'il reconnaît avoir été informé avant ce jour que, dans certains cas, la demande d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique.

##### **2. INFORMATION RELATIVE AU VENDEUR**

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'Arrêté Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes par en vigueur le 28 juin 2009, selon lequel « lors de la vente de tout logement instrumentant s'informe auprès du vendeur quant à l'attribution d'une aide au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration le montant de la prime sur le produit de la vente. Le Notaire reverse tout ou partie de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par l'Administration 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.

#### **27. PRIX**

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné a donné effet à l'article premier de l'article 203 du Code de l'Enregistrement rédigé comme suit : *dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle de la vente, individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale à la somme de la dissimulation. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.* »

Ensuite, les parties déclarent que la présente vente est consentie moyennant le prix de

que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à l'instant, par la comptabilité soussigné : du compte numéro \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ et du compte \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

les formes prévues  
patrimoine que le  
nant les différents

avant grever le bien  
que, d'urbanisme et

### ENTIERS

par un chemin ou

ventuelle de toutes  
ni en fait l'objet et  
nde et la promesse  
e d'achat.

du Gouvernement  
par le bénéficiaire  
physiques, entré en  
ement, le Notaire  
régionale relative  
tration et retient le  
partie du montant  
r celui-ci, le solde  
néficié d'une aide

lecture de l'alinéa  
uit : « En cas de  
ionnelle, il est dû  
le au droit élué.

et acceptée pour et

stabilité du Notaire  
Notaire

sur le compte \_\_\_\_\_, étant le compte tiers de l'Étude du Notaire  
**DONT QUITTANCE ENTIÈRE ET DÉFINITIVE.**

### **28. FRAIS, DROITS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de  
l'acquéreur.

### **29. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale est expressément  
dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent  
acte.

Toutefois, dans l'hypothèse où le virement ou le transfert venait à être annulé, le  
vendeur se réserve le droit de prendre inscription hypothécaire conventionnelle pour la somme  
restée due sans avoir à fournir aucune justification. Les frais de cette inscription seront à  
charge de l'acquéreur.

### **30. DÉCLARATION DES PARTIES**

1. *L'acquéreur déclare* expressément que les fonds utilisés pour financer la  
présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement  
n'ont pas été acquittés.

#### ***2. Le vendeur déclare :***

- qu'il n'a concédé aucun droit de préemption, aucune option d'achat, ni aucun  
droit de rachat (ou de réméré) ;
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune saisie immobilière (conservatoire ou  
exécutoire) ;
- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire.

3. *Les parties déclarent*, chacune pour ce qui le concerne, n'être frappées d'aucune  
restriction de leur capacité de contracter les obligations découlant des présentes, et notamment  
:

- n'avoir introduit à ce jour, aucune requête en règlement collectif des dettes ;
- ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de leurs biens  
(administration provisoire, conseil judiciaire, concordat judiciaire, faillite non clôturée).
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la  
loi relative à la continuité des entreprises)

Les parties déclarent en outre avoir reçu communication du projet du présent acte  
depuis le **5 mars 2020** et considérer ce délai suffisant pour avoir pu l'examiner utilement.

### **31. DECLARATIONS FISCALES.**

#### **A) DECLARATION TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

#### **B) DOMICILE FISCAL - PLUS-VALUES**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du  
présent compromis de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles

bâti et non bâti en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissement  
ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain

#### **C) REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Informé des conditions légales pour bénéficier de la réduction des droits  
d'enregistrement, l'acquéreur a répondu qu'il ne remplissait pas les conditions  
**pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.**

#### **D) BENEFICE DE L'ABATTEMENT**

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires des  
conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 10  
droits d'enregistrement.

**Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour bénéficier  
dudit abattement.**

#### **E) RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Le Notaire \_\_\_\_\_, soussigné, a rappelé aux comparants les conditions  
légales en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente  
dans les deux ans à compter de l'acquisition.

**Le vendeur déclare qu'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la  
restitution des droits d'enregistrement prévue à l'article deux cent douze de la loi  
d'enregistrement.**

#### **IMPARTIALITÉ**

Conformément à l'article 9 § 1 de la loi contenant l'organisation de la profession  
notariale soussigné, ayant constaté que la présente convention met en œuvre des clauses  
contradictoires et/ou des engagements disproportionnés, attire l'attention des parties  
et avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de solliciter  
un conseil.

Les parties déclarent au surplus que le notaire instrumentant a agi de manière  
adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant de l'acte et que  
leur a donné un conseil de manière impartiale, après quoi, elles déclarent valablement  
le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et de ne pas  
exprimé.

#### **DECLARATION FISCALE COMPLEMENTAIRE - DROIT D'ECRIURE**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 €).

Le notaire instrumentant déclare expressément que l'Acquéreur a payé le  
dudit droit d'écriture.

#### **VÉRIFICATION D'IDENTITÉ - CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Le notaire soussigné certifie avoir personnellement vérifié l'identité des parties  
sur la base de leur carte d'identité. Il certifie en outre au vu des pièces officielles  
l'exactitude de l'état civil des parties.

nts professionnels  
dans les huit ans.

ction des droits  
conditions pour

es soussignés des  
6bis du Code des

ouvoir bénéficiaire

s les dispositions  
d'immeuble dans

bénéficiaire de la  
u code des droits

du Notariat, le  
tion des intérêts  
es parties et les  
faire assister par

s a éclairées de  
sent acte et qu'il  
aver équilibré le  
rent les accepter

**D'ECRITURE**

st acquitté

**IL**  
é des parties sur  
quises par la loi

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

**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 comprendre la teneur du présent acte, ont signé avec Nous, Notaires, la minute des présentes demeurant au premier nommé.

*W G*

*Le Comte*

*30/10/11*

*G. Guille*

*G. Guille*

*S*

*[Large signature]*