

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le vingt-six mars
Par devant Maître Maximilien CHARPENTIER,
Notaire de résidence à Sombreffe et à l'intervention
de Maître Charles DEBRAY, Notaire à Châtelet
ONT COMPARU

Lesquels déclarent avoir fait une déclaration de
cohabitation légale devant l'Officier de l'Etat civil
de Sombreffe le 23 avril 2019 ;

Ci-après dénommés « **l'acquéreur** ».

Ici présent, acceptant et déclarant acquérir le bien suivant et selon les modalités reprises ci-dessous :

ARTICLE 815 DU CODE CIVIL

Les acquéreurs ont été informés par le notaire instrumentant du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision).

Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sous réserve de la clause d'accroissement éventuelle à convenir entre eux, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

CONVENTION ENTRE COACQUEREURS.

ACCROISSEMENT EN USUFRUIT OU EN PLEINE PROPRIETE.

Les acquéreurs déclarent qu'ils acquièrent le bien décrit ci-dessus, chacun pour une moitié indivise, et qu'ils y établiront leur résidence commune.

De cette cohabitation naîtront pour eux des obligations réciproques naturelles, mais que les acquéreurs reconnaissent ici expressément et muent en obligations civiles. Ces obligations se rapportent en particulier à la nécessité pour les acquéreurs de prémunir le survivant d'entre eux contre les conséquences économiques du prédécès de l'un d'eux et à l'obligation de garantir au survivant d'entre eux la poursuite de l'habitation dans le logement choisi de commun accord.

En conséquence de ce qui précède, les acquéreurs ont décidé et Nous requièrent, Nous Notaire, de leur en donner acte, d'une copropriété particulière à laquelle est jointe une clause d'accroissement.

Le survivant aura le droit d'obtenir, s'il en manifeste la volonté :

- l'usufruit de la part du prémourant en cas de décès avec enfant ou descendant ;
- la pleine propriété de la part du prémourant en cas de décès sans enfant ou descendant ;

de sorte qu'au décès de l'un d'eux, la part du prémourant accroîtra en usufruit ou en pleine propriété selon que le prémourant ait ou non une descendance, au profit du survivant d'entre eux.

Ainsi, chacun des acquéreurs cède à l'autre l'usufruit de sa part dans le bien décrit ci-dessus ainsi que dans le mobilier qui s'y trouvera, sous la condition suspensive de son prédécès avec enfant ou descendant, ou la pleine propriété de sa part dans ledit bien ainsi que le mobilier qui s'y trouvera, sous la condition suspensive de son prédécès sans enfant ni descendant; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit ou la pleine propriété de la part de l'autre si c'est lui qui survit, sous les mêmes conditions suspensives.

Les acquéreurs estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacun d'eux, compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacun d'eux.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

1. Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période d'un an, cette convention sera automatiquement **prorogée** pour une nouvelle période d'un an, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute par l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours, de sorte que le pacte originaire subsiste à titre réciproque et aléatoire.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période d'un an ; et ainsi de suite à l'expiration de chaque année.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque acquéreur pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2. Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux ou avec un tiers.

3. L'accroissement se fera au profit du survivant pour la moitié en usufruit ou en pleine propriété, à dater du décès du prémourant, mais sans effets rétroactifs et avec les effets qu'accorde l'article 114 du Code des Droits d'Enregistrement.

4. Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui auront été apportées au bien décrit ci-dessus et au mobilier, sauf convention authentique contraire ou complémentaire.

Par conséquent, les héritiers du prémourant ne pourront exercer aucun recours contre le survivant du chef du coût de ces constructions, améliorations ou modifications, qui auraient été payées par le prémourant.

5. Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien décrit ci-dessus, ou de constructions sur le dit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixte adjointes aux dits emprunts.

Si l'accroissement porte sur la pleine propriété, le survivant prendra en charge les intérêts et le capital restant dus sur ces mêmes emprunts.

6. Les acquéreurs s'engagent à ne pas disposer entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer le bien décrit ci-dessus, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit autrement que de commun accord aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1. et 2.

En outre, les acquéreurs s'engagent à ne pas aliéner, ni déplacer, ni mettre en gage sans le consentement exprès de l'autre, sa part dans le mobilier qui leur appartient conjointement.

7. Les acquéreurs déclarent avoir été informés que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent) à calculer sur l'usufruit ou la pleine propriété de la valeur vénale, au jour du décès, des droits indivis du défunt dans le bien décrit ci-dessus.

8. Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

PACTE DE PREFERENCE.

Le bien acquis étant indivis, au cas où un indivisaire déciderait de vendre sa part dans le bien ou d'en provoquer la licitation, il s'engage à donner la préférence à ses copropriétaires sur la base d'un prix égal à la valeur vénale du bien.

Cette valeur sera déterminée :

- soit par un expert désigné de commun accord par les acquéreurs et à la décision duquel ils conviennent de se rallier ;

- soit à défaut d'accord sur la désignation de l'expert, au prix fixé par un expert désigné à la requête de l'acquéreur le plus diligent, par le Juge de Paix de la situation du bien, lequel tranchera sans recours.

Chacun des co-indivisaires s'engage en conséquence à proposer à l'autre l'achat de la façon suivante : l'offre d'achat sera faite par pli recommandé à la poste et le copropriétaire qui voudra user de ce droit de préférence informera le cédant, de la même manière, au plus tard dans les trente jours de la réception de l'offre, sous peine de forclusion.

Il est précisé que le pacte de préférence s'étend de plein droit à toutes les constructions, améliorations et bonifications qui pourraient être apportées au bien.

Pour assurer l'exécution du pacte, les co-indivisaires s'interdisent, sans l'accord écrit de

leurs co-indivisaires, de céder à des tiers ou de grever de charges réelles leur part dans le bien ; toute cession ou aliénation sera réputée inopposable à l'indivisaire qui pourra agir en annulation, à défaut de cet accord.

En cas d'acceptation, le prix devra être payé dans un délai de quatre mois suivant la fixation du prix.

CLAUSE PORTANT DECLARATION D'APPORT ANTICIPE

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a informés des dispositions contenues à l'article 1452, §2 du Code civil, permettant de faire figurer une déclaration d'apport anticipé dans l'acte d'acquisition de propriété d'un immeuble, pour autant qu'ils soient, suite à cette acquisition, plein propriétaires indivis exclusifs et par parts égales de ce bien.

Par cette déclaration d'apport anticipé la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas d'un mariage ultérieur entre les acquéreurs, fera partie de leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils 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 dont notamment les règles concernant la poursuite des dettes propres et communes, les règles de gestion, les règles de récompense et, le cas échéant, l'attribution préférentielle seront d'application sur le bien immeuble à partir du mariage. Conformément à l'article 1455 du Code civil, le droit de reprise prévu dans cette disposition

n'est pas d'application, dans le cadre de l'apport anticipé.

A défaut de déclaration d'apport anticipé, l'immeuble restera indivis, même en cas de mariage ultérieur et ne pourra être apporté dans le patrimoine commun que par convention matrimoniale. Monsieur Antonino MENNITI et Madame Sylvianne JEAN déclarent ne pas faire application de l'article 1452, §2 du Code civil et, dès lors, ne pas faire apport anticipé de l'immeuble, objet du présent acte.

I. BIEN

1. Description

VILLE DE CHÂTELET - 1^{ère} division

Une maison de commerce avec dépendances, sur et avec terrain, sise , cadastrée selon extrait cadastral récent section A partie du numéro pour une contenance d'après mesurage d'un are dix-huit centiares (1 a 18 ca) et portant l'identifiant parcellaire réservé A 67 T 9 P0000.

Plan

Tel que le bien prédécrit est figuré, décrit et renseigné sous liseré vert en un plan de mesurage dressé le 31 janvier 2019 par le Bureau d'études SERGECO, géomètre à Châtelineau, annexé au présent acte.

Demande de dispense de transcription et d'enregistrement du plan

Les comparants déclarent que le plan prédécrit a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la documentation patrimoniale sous le numéro de référence 52012-10299. Les comparants certifient que le bien porte l'identifiant parcellaire réservé A 67 T 9 P0000 et que le plan n'a pas été modifié depuis lors.

2. Origine de propriété

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Paul ROUVEZ, notaire ayant résidé à Charleroi le 6 juillet 1908, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi, la société « LA MAISON DU PEUPLE DE CHATELET » a acquis le terrain et est dès lors propriétaire du bien depuis plus de trente ans.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

En cas de discordance entre les clauses, charges et conditions de toute convention éventuellement intervenue entre les parties pour le même objet et celles formulées dans le présent acte, les comparants déclarent que ces dernières doivent prévaloir.

1. Situation hypothécaire

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit pour libre de charges privilégiées et hypothécaires et de tous empêchements généralement quelconques.

2. État du bien - vices apparents ou cachés

Le bien est vendu dans son état actuel, bien connu de l'acquéreur qui l'accepte tel. Toutefois, les compteurs, canalisations et conduites ne font pas partie de la vente.

Le bien est vendu sans recours contre le vendeur du chef de vétusté, vices de construction apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol.

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 du Code civil).

Le vendeur déclare que le point de départ de la garantie décennale est la date de réception provisoire ; cette garantie, due par le vendeur, bénéficie aux propriétaires successifs de la construction.

3. Contenance

Le bien est vendu sans garantie de la désignation cadastrale ni de la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième devant fait profit ou perte pour l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

4. Servitudes - mitoyenneté

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur de bonne foi.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu à l'exception de ce qui est stipulé sur le plan dressé par le bureau

d'étude ingénieur-géomètre SERGECO en date du 31 janvier 2019 et qui reprend textuellement ce qui suit :

« Servitudes de passage

-le bien restant (67R9/surplus) est grevé d'une servitude de passage, représentée en orange sous (18 à 14-a à f) au plan, au profit du lot créé (67R9/pie). Ce passage est destiné au passage piéton et doit rester en permanence dégagé (obligation réciproque des bénéficiaires).

-Une plateforme représentée en hachuré bleu foncé sous (p à t) et surplombant l'ensemble du RdC est la propriété du lot créé (69R/pie) et doit être maintenu.

Servitudes d'égouttage et d'égout des toits

-Le bien restant (67R9/surplus) est grevé d'une servitude d'égouttage souterrain représenté au plan sous trait discontinu rouge surimprimé EU, partant de la CV1 vers la rue. Les frais d'entretien et de réparation sont équitablement répartis entre les bénéficiaires.

-Les descentes d'eau représentés EP1 et 2 en rouge au plan sont destinées à l'usage exclusif du bien créé et sont maintenues. »

L'acquéreur est subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur pouvant résulter des dites stipulations pour autant que celles-ci soient encore d'application et se rapportent au bien vendu.

Toutefois, le bien provenant de la division d'un bien plus grand, cette division a pu donner naissance à un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des 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 la convention des parties.

Il peut en être ainsi, notamment, des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou de 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 pluviale ou résiduaire, tuyaux de

décharge, corniches et gouttières, canalisations et conduites d'égouts et autres, du passage de 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 énonciation étant exemplative 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, d'égout, 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.

5. Propriété et jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien par la possession réelle à dater de ce jour, à charge pour lui d'en supporter désormais les taxes et impôts mis ou à mettre sur le bien.

6. Assurances

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Conformément à l'article 111 de la Loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, les assurances prennent fin de plein droit, trois mois après la date du présent acte, sauf si les contrats d'assurance prennent fin préalablement. Le vendeur se déclare averti de l'obligation qui lui incombe d'aviser sa compagnie de la vente.

L'acquéreur fera, à compter de ce jour, son affaire personnelle de l'assurance contre l'incendie et autres risques et prendra toutes dispositions utiles à ce sujet, sans intervention du vendeur.

7. Panneau publicitaire

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un contrat pour l'affichage d'un panneau publicitaire.

8. Gages sur biens immeubles par destination et/ou incorporation

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.

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.

III. URBANISME : MENTIONS ET DÉCLARATIONS
Articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code de développement territorial (CoDT).

1. Déclarations du vendeur

En application des articles D.IV.97 et D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- l'affectation du bien vendu telle que prévue par le plan de secteur est **zone d'habitat** ;
- l'affectation du bien vendu telle que prévue par le schéma de développement communal est **zone urbaine centrale** ;
- le bien n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un permis d'urbanisation ou de lotir délivré après le 01^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;
- le bien est situé dans l'air à fonction centrale au RCU devenu GCU en application de l'art D.III.12 du CoDT ;
- le bien est compris dans une zone ZIP ;
- le bien est situé dans la zone de consultation de la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers mais pas à proximité d'un puit connu ;
- le bien est raccordable à l'égout.

Le Notaire instrumentant réitère ces informations au vu de la réponse de la commune de Châtelet datée du 21 mai 2019 interrogée par lettre du Notaire Charles DEBRAY en date du 3 mai 2019.

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de ces stipulations, pour autant qu'elles soient toujours d'application et qu'elles se rapportent au bien prédécrit.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de ladite lettre.

Le vendeur déclare en outre que le bien objet de la vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

De plus, le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé au CoDT;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Sur interpellation de l'officier instrumentant, 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.

Enfin, le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions érigées ou maintenues par lui. Il déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucune charge publique (obligations, prescriptions, ...) de nature à diminuer la valorisation apparente de l'immeuble.

2. Absence d'autre engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

3. Informations générales

Il est en outre rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

IV. ÉTAT DES SOLS

En vertu de l'article D.IV.99 du CoDT et du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

D'une consultation de ladite banque de données réalisée en date du 19 novembre 2019, le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est pas repris dans la banque de données d'état des sols et l'extrait conforme de la Banque de données d'état des sols, daté du 19 novembre 2019, énonce ce qui suit : *« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols »*.

L'acquéreur déclare avoir reçu, préalablement à la vente, copie de l'extrait conforme de la banque de données d'état des sols en ce sens.

Le vendeur déclare, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra la destination actuelle du bien.

Les parties conviennent de ne pas faire entrer telle destination dans le champ contractuel.

Le vendeur déclare en outre :

Qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en

conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si au final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion.

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.

V. CODE WALLON DU LOGEMENT - PERMIS DE LOCATION

Les parties déclarent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

1. 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 :

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²) ;
- 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 ;
- 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 ;

2. 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

VI. RÉGLEMENTATIONS DIVERSES

1. Citernes à mazout/citernes à gaz

Depuis le 17 janvier 2001, 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 01^{er} janvier 2005.

Il est en outre rappelé aux parties 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 leur administration communale.

Interpellé par le Notaire instrumentant, le vendeur a déclaré que le bien prédécrit n'est pas équipé d'une citerne de plus de trois mille litres.

2. Installations électriques

§ Par procès-verbal du § dressé par §, il a été constaté que l'installation satisfait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans et au plus tard avant le §.

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

§ Par procès-verbal du § dressé par §, il a été constaté que l'installation ne satisfait pas aux

prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire 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'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

3. Détecteurs incendie

En application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, les parties reconnaissent avoir été informées de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) de détecteurs incendie.

Le vendeur déclare avoir satisfait à cette obligation. /\$ L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle.

4. Certificat de Performance Energétique

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente a été établi par l'expert Fabian SERVADIO, certificateur établi sous le numéro CERTIF-P1-00245, en date du 26 février 2019, mentionnant le code unique 20190226020530, et a été notifié au vendeur qui le reconnaît expressément. L'original de ce certificat est remis à l'instant par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

5. Dossier d'interventions ultérieures

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 imposant à tout vendeur, la remise d'un dossier d'interventions ultérieures pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 01^{er} mai 2001.

Le vendeur déclare qu'aucuns travaux tombant sous le champ d'application dudit arrêté royal n'ont été réalisés et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'interventions ultérieures.

6. Zone à risque

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvé par arrêté du Gouvernement wallon que le bien ne se situe pas en zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

7. Seveso

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu est repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation,...).

8. Aides octroyées

D'une part, en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare que le bien objet de la vente n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation ou de toute autre aide octroyée par la Région wallonne.

En outre, le vendeur déclare qu'il n'a bénéficié d'aucune autre aide (régionale, fédérale, communale, réduction des droits d'enregistrement, réduction de la TVA à 6% sur une première tranche de 50.000 euros, etc...) relative au bien faisant l'objet de la présente vente.

D'autre part, le vendeur déclare ne pas avoir actuellement un prêt en cours auprès du Fonds du Logement des Familles nombreuses, la Société wallonne du Crédit social et les Guichets du crédit social.

VII. PRIX

1. Paiement

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de payé antérieurement à ce jour à concurrence de trois mille huit cent septante-cinq euros (3.875,00 EUR) au moyen d'un virement émanant du compte BE\$ dont le titulaire est madame Sylviane JEAN, dont quittance faisant double emploi avec toute celle qui aurait pu être donnée pour le même objet.

Le solde soit septante-trois mille six cent vingt-cinq euros (73.625,00 EUR) est payé présentement au vendeur qui le reconnaît par la comptabilité du Notaire CHARPENTIER, soussigné, créditée au moyen d'un virement émanant du compte BE\$ dont le titulaire est \$.

DONT QUITTANCE entière et définitive.

2. Dispense

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office au sujet des présentes pour quelque cause que ce soit.

3. Frais

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

VIII. DÉCLARATIONS FISCALES

1. Droit d'écriture

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

2. Plus-value

Le Notaire soussigné attire spécialement l'attention du vendeur sur la loi du 26 juillet 1996 relative à la plus-value en matière immobilière.

3. Article 212 du Code des droits d'enregistrement

Le vendeur déclare formellement ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente dans les deux ans.

4. Droits d'enregistrement sur jugement ou arrêt

Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement. A ce sujet, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un

jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés ; le vendeur déclare également ne pas être redevable de pareils droits.

5. Article 203 du Code des droits d'enregistrement

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture dudit article rédigé comme suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

6. Abattement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de l'abattement sur les droits d'enregistrement.

IX. IDENTITÉ ET CAPACITÉ DES PARTIES

1. Certificat

Le Notaire soussigné certifie l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

2. Capacité des parties

Chacune des parties - personne physique - déclare individuellement :

- Qu'aucune requête en règlement collectif de dettes le concernant n'a été introduite à ce jour (loi du 05 juillet 1998) ;

- N'être pourvu ni d'un administrateur provisoire ni d'un conseil ou administrateur judiciaire ;

- N'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour ;

- D'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de ses biens.

La société représentée comme stipulé ci-dessus déclare par l'intermédiaire de son représentant :

- N'être l'objet d'aucune requête en réorganisation judiciaire, ni d'aucune déclaration de faillite non clôturée à ce jour ;

- D'une manière générale avoir la pleine capacité civile et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

X. DÉCLARATIONS FINALES

1. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective et en leur siège social respectif.

2. Déclarations diverses

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir conféré de mandat sur le bien présentement vendu.

Les mentions reprises à l'article 12 alinéas 1 et 2 de la loi organique du Notariat ont été lues intégralement.

L'acte dans son ensemble a été commenté aux parties.

Les parties reconnaissent que le Notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

OMBUDSMAN

Le notaire instrumentant informe les signataires au présent document qu'il existe un ombudsman pour le notariat, lequel peut être contacté sur le site : www.ombudsnotaire.be.

DONT ACTE

Fait et passé à Sombreffe, en l'Étude.

Date que dessus.

Les parties ont signé avec Nous, Notaire, la présente minute restant en la garde et possession du Notaire Maximilien CHARPENTIER, soussigné.