VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le dix-neuf février.

Devant Nous, Maître

notaire de résidence à

exerçant sa fonction dans la société

, ayant son siège

à

détenteur de la minute, à

l'intervention de Maître

notaire à la résidence de

exerçant sa fonction dans la société

, ayant son siège

agissant à distance, le présent acte étant

reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9, §3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat.

ONT COMPARU :

Monsieur
numéro national

né à Douar Ouled El Hadad (Maroc) le 27 octobre 1969,
divorcé, domicilié à

Comparant en personne devant le notaire intervenant à distance par vidéoconférence en vertu de l'article 9 §3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat et ici représentés par Madame née à Namur le 14 novembre 1996, clerc du notaire soussigné, élisant domicile en son Etude, en vertu d'une procuration authentique visée dans l'article 9, §3 de la loi du 25 Ventôse an XI portant organisation du notariat, reçue par le notaire prénommée, ce jour immédiatement avant les présentes et dont expédition restera ci-annexée.

D'UNE PART, ci-après dénommé : "**le vendeur**".

Et :

Monsieur né à Berchem-Sainte-Agathe le 26 août 1991, numéro national célibataire, domicilié à 1000 Bruxelles, Chaussée d'Anvers 63/b029.

D'AUTRE PART, ci-après dénommé : "**l'acquéreur**".

Lesquelles parties comparantes ont requis les notaires soussignés d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Une maison avec dépendances et jardin, d'un ensemble sis cadastré en nature de building et composé de deux unités de logement, suivant titre section pour une contenance de deux ares vingt-neuf centiares (02a 29ca) et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, section numéro pour la même contenance.

Revenu cadastral non indexé : mille trois cent quatre-vingt euros (1.380,00 €).

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) ».

Origine de propriété

Monsieur _____ prénommé, est propriétaire du bien pour l'avoir acquis de Monsieur _____, né à Wanfercée-Baulet le 17 juillet 1926, aux termes d'un acte reçu par le notaire _____ de résidence à _____ le 12 septembre 2006, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de _____ le 22 septembre suivant, sous la formalité numéro _____.

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

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature de la promesse de vente-achat, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

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

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes

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 responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil). 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 mis en cause ladite responsabilité.

Conditions spéciales – Servitudes et mitoyennetés

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

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

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance – Indications cadastrales

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

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

Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, à compter de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due.

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Propriété - Occupation - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est loué.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien vendu aux présentes à partir de ce jour. Il en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour ; le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement à la signature de la convention de vente un exemplaire de la convention locative. L'acquéreur dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard des locataires notwithstanding les droits qu'il peut faire valoir en sa qualité d'acquéreur en vertu de la loi, le tout sans recours du vendeur ni recours contre lui. Pour entrer en jouissance il devra respecter toutes les lois et les usages locaux.

Le vendeur déclare que le locataire du premier étage va quitter les lieux pour fin du mois et qu'ils ont compensé l'arriéré locatif de janvier et février 2021 en prélevant l'intégralité de la garantie locative en espèces de mille euros ; ce que l'acquéreur reconnaît.

Le vendeur fait observer que le locataire du rez-de-chaussée n'a pas réglé son loyer du mois de février. Le vendeur s'engage à reverser la quote-part de loyer à l'acquéreur, dès réception.

Etat des lieux

Le vendeur déclare qu'aucun état des lieux n'a été dressé. L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'état des lieux détaillé, le preneur est censé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Garantie locative

Le vendeur déclare qu'actuellement il ne reste plus qu'une garantie locative, versée en espèces d'un montant de mille euros (1.000,00 EUR). Laquelle est transférée à l'acquéreur par compensation sur le prix. Dont quittance. En cas de contestation avec le locataire à ce sujet, tout litige reste à charge du vendeur sans intervention ni recours contre l'acquéreur.

Décompte

Les parties déclarent et reconnaissent que les loyers ont été perçus par l'acquéreur à partir de son entrée en jouissance, qu'elles ont établi le décompte relatif aux provisions pour charges et que la garantie locative a été transférée au bénéfice de l'acquéreur.

Engagements et déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que le locataire n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux qui soient susceptible(s) soit de donner lieu à versement d'une indemnité au locataire s'ils étaient conservés par le propriétaire, soit d'être enlevés par le locataire à charge pour lui de remettre les lieux en état.

Pour le cas toutefois où le locataire serait en droit à la fin du bail, soit de réclamer une indemnité, soit d'enlever les travaux susceptibles d'enlèvement, le vendeur s'engage, selon le cas, à supporter cette indemnité ou à verser à l'acquéreur une somme correspondant à la moins-value apportée au bien du chef de l'enlèvement des travaux par le locataire.

Rappel

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant :

- de la protection que la loi offre au locataire qui affecte les lieux à sa résidence principale ;
- des possibilités de préavis qu'offre la loi à l'acquéreur d'un bien immobilier ;
- de la nécessité, en cas de bail n'ayant pas date certaine, de donner congé dans les trois mois de l'acte authentique de vente.

Contrats de raccordement

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

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Urbanisme

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

- que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :
 - * le Code Wallon du Développement Territorial ci-après dénommé le « CoDT » disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
 - * le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E » ;
 - * le Décret du 5 février 2005 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
 - * le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.
- qu'aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1 et D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis.

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

Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le vendeur communique sur la base d'une lettre adressée par la ville de le 30 novembre 2020 dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« 1. Le bien est situé en zone d'Habitat au Plan de Secteur de adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

- un permis délivré le 20/06/2008, et qui a pour objet "**régularisation pour la création de 2 logements**" et dont les références sont :

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 ; Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

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

Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;

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

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

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

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

31. Une infraction a été constatée par procès-verbal ; PV dressé le 06/09/2016

40. *Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 54 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 52 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).*

Observation.

Un dossier relatif à une éventuelle infraction urbanistique a été ouvert en date du 15-11-2016 sous la référence celui-ci concernait plus particulièrement la construction d'un volume secondaire.

Pour de plus amples renseignements, nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Urbanisme au 071186 39 53 et/ou 071186 39 78. »

Engagement du vendeur

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun 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.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et de développement territorial, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative ne sont pas constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est 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 ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement.

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Situation existante

Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, **le bien a fait l'objet des travaux suivants : création de deux logements dans un bâtiment existant (régularisation)**, lesquels ont été achevés et pour lesquels un permis d'urbanisme a été octroyé par le Collège communal de la ville de le 01 juillet 2008, sous la référence

Le vendeur déclare qu'il s'est conformé aux prescriptions reprises dans le permis ainsi qu'à celles imposées par l'Avis du Service Incendie, dont l'acquéreur déclare avoir connaissance.

Il est fait observer qu'il ressort d'un courriel électronique du 21 janvier 2021 de l'urbanisme de _____ textuellement ce qui suit :

« Sur base du permis délivré en 2008 par le Collège communal, la situation urbanistique semble conforme.

Notez que le dossier de contentieux sera prochainement clôturé mais sans qu'aucun délai ne puisse vous être donné.

De plus, il est à préciser que le permis est périmé et qu'une nouvelle demande de permis sera nécessaire pour la mise en peinture ou le recouvrement du volume secondaire (hydrofuge de ton bleu). »

Il est rappelé que le maintien de travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sous réserve cependant de l'application des régimes d'amnistie et de prescription visés à l'article D.VII.1erbis. CoDT.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **deux unités de logements**.

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

Après que les notaires des parties et l'agent immobilier ont rappelé aux parties les objectifs et les instruments du CoDT, et les sanctions qu'il attache aux infractions, et qu'ils ont invité les parties à se fournir mutuellement toutes informations utiles à ce sujet, le vendeur déclare que contrairement à ce qui est indiqué ci-avant dans les renseignements urbanistiques, que l'infraction relatée n'existe plus car il a démoli le volume secondaire et déblayé les encombrants.

Le vendeur déclare qu'à ce jour le bien vendu ne fait pas l'objet d'un permis de régularisation.

L'acquéreur déclare avoir été averti de ce que la régularité urbanistique du bien ne peut lui être totalement garantie.

L'acquéreur déclare en outre avoir été averti par les Notaires et l'agent immobilier du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières, de même que de l'obligation corrélative dans le chef de l'acquéreur de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de la situation urbanistique de l'immeuble et en fait son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur sans intervention ni recours contre lui, ainsi que de toute action qui, du fait de cette situation pourrait à l'avenir être introduite par les autorités compétentes, qu'elles soient judiciaires ou administratives, ou par les tiers qui s'estimeraient lésés par cette situation et le non-respect des réglementations et renonce expressément à inquiéter le vendeur à ce sujet.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Observatoire Foncier Wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier Wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que le bien présentement vendu n'est pas situé même en partie en zone agricole, n'est pas inscrit dans le SIGEC depuis au moins 5 ans et qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus. En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Code wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;

- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard le vendeur déclare que le bien objet des présentes **est pourvu de détecteurs de fumée** conformément aux dispositions légales.

Le vendeur déclare que le bien :

- * n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constatation de logement inoccupé au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;

- * n'est pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;

- * ne fait pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas :

- * de logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

- * de petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;

- * de bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement ;

- * de petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ;

Droits de préemption

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

Environnement – gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol : information disponible - titularité

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 16 juin 2020, énonce ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Le vendeur ou son représentant déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

L'acquéreur ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par remise en mains propres.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

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

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Pas de soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

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

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Certificat de performance énergétique

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat _____ et se rapportant à l'habitation, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Monsieur _____

Les « indicateurs de performance énergétique » sont les suivantes :

- Classe énergétique : G ;
- Consommation théorique totale d'énergie primaire, exprimée en kWh par an : 52.672

;

- Consommation spécifique d'énergie primaire, exprimée en kWh/m par an : 631.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est remis par le vendeur à l'acquéreur.

Primes

- *Informations destinées à l'acquéreur*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

- *Informations destinées au vendeur*

Après que le Notaire ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné, le vendeur a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Il ressort de la recherche sur www.klim-cicc.be/ que le bien vendu n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

Contrôle de l'installation électrique

Dans le procès-verbal du 17 février 2021, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions du règlement.

Le vendeur remet à l'instant l'exemplaire original dudit procès-verbal à l'acquéreur.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations du vendeur, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de conformité par la même société dans un délai de 12 mois après la réalisation du contrôle, soit pour le 17 février 2022.

L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000.

PRIX

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de

lequel prix le vendeur reconnaît avoir reçu comme suit de l'acquéreur :

- antérieurement à ce jour, la somme de
- à l'instant, le solde soit celui de payé sous
forme de virement bancaire effectué par la comptabilité du notaire soussigné,
préalablement alimenté, dont quittance.

Origine des fonds

Pour satisfaire aux dispositions de la législation anti-blanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés comme suit :

- pour l'acompte via le débit du numéro de compte et
au nom de
- pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte
au nom de et du numéro de
compte au nom de et du numéro de compte
provenant du crédit

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Registre des gages

Conformément à la loi du 11 juillet 2013, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le 1er janvier 2018 de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles. Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

Frais

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont **à charge de l'acquéreur**.

Sont **à charge du vendeur**, les frais liés à la délivrance du bien.

DÉCLARATIONS FISCALES

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Revenu cadastral non indexé du bien présentement acquis : mille trois cent quatre-vingt euros (1.380,00 €).

L'ACQUEREUR :

Réduction des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Abattement

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce que l'acquéreur est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

DISPOSITIONS FINALES

Capacité des parties

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant tout ou partie du bien ;

- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou de curateur ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur domicile respectif susindiqué.

Certificat d'identité et d'état civil

a) Conformément à la Loi de Ventôse, Maître _____ certifie que les noms, prénoms, numéro de registre national, lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises sur le registre national des personnes physiques.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

b) Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, numéro d'identification, lieu et date de naissance et domicile des parties sur base des données des registres de l'état civil.

Intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés

Les comparants 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.

Portée de l'acte authentique

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

Expédition de l'acte

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à première demande.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles (2ème canton), en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentaire de ce qui précède, les parties ont signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures)

Pour expédition conforme,