

# EXPEDITION

eerste  
dubbel blad

**L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX.**

**Le huit juillet**

Devant Nous, Maître **Mickaël VELTMANS**, Notaire à Lierde, substituant le Notaire Pol DECRUYENAERE, de résidence à Binche, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Pol DECRUYENAERE - Notaire », ayant son siège social **Chaussée Brunehault 260 – 7134 PERONNES-LEZ- BINCHE.**

**ONT COMPARU :**

Ci-après dénommés ensemble : « LE VENDEUR ».

Lequel comparant a, par les présentes, déclaré vendre sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées et hypothécaires généralement quelconques. à

Ci-après dénommée: « L'ACQUEREUR ».

Ici présent et qui accepte en achat le bien suivant :

**DESCRIPTION DU BIEN**

**1/ Désignation**

**VILLE DE CHARLEROI, neuvième division, COUILLET**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, cadastrée suivant titre et extrait de matrice cadastrale récent se d'une superficie de un are soixante centiares (01 a 60 ca), tenant ou ayant tenu à la dite rue et à divers (RC : 267€).

## **2/ Origine de propriété**

**PROPRIETE - JOUISSANCE - OCCUPATION.**

Le vendeur occupera les lieux en son père de famille. Le vendeur continuera en outre à prendre à sa charge les factures d'eau, de gaz, d'électricité et généralement toutes les factures inhérentes à son occupation.

Le vendeur s'engage à couvrir sa responsabilité civile comme occupant en souscrivant une police d'assurance à partir de ce jour jusqu'à la libération des lieux.

**CONDITIONS GENERALES - CONDITIONS SPECIALES.**

## **1/ Conditions générales**

A/ Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait le 30 mars 2022.

Le bien vendu est également vendu sans aucune garantie et aucune indemnité ni réduction du prix à charge du vendeur, ni quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, ni quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, ni quant au développement de la façade à front de la voie publique, l'acquéreur renonçant expressément à tout recours contre le vendeur, fondé notamment sur les articles 1641 et 1643 de l'ancien Code civil, sauf dol ou connaissance de vice caché par le vendeur.

Les vices cachés du bâtiment ne sont pas garantis ; à cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'est affecté d'aucun vice caché , ne contient pas d'asbeste, ni n'est atteint par la mэрule.

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

B/ Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés éventuelles et avec ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes 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, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

C/ L'acquéreur acquittera les droits, frais et honoraires résultant des présentes, à l'exception des frais de délivrance restent à charge du vendeur.

D/ L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

E/ L'acquéreur sera tenu de payer et supporter toutes les impositions et taxes généralement quelconques relatives au bien vendu à compter de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de cent quarante-cinq euros vingt et un cents (145,21€) représentant sa quote-part forfaitaire de précompte immobilier pour l'année en cours. Dont quittance.

F/ Le vendeur déclare que le bien vendu n'est soumis à aucune taxe locale particulière relative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci.

G/ Tous les compteurs, installations, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité se trouvant dans le bien vendu n'appartenant pas au vendeur ne font pas partie de la vente.

H/ Les parties conviennent que les droits et obligations du vendeur concernant la garantie décennale éventuelle sont transmis à l'acquéreur.

I/ Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la vente, en ce compris le droit à toutes indemnités éventuellement dues en raison des dégâts causés au bien antérieurement à ce jour, le vendeur déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant.

## **2/ Déclarations**

S'il existe des dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ou toutes transcriptions grevant le bien, celles-ci seront remboursées au moyen du prix de la vente, à due concurrence par les soins du Notaire instrumentant.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien;
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée;
- qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'il n'a pas l'intention de le faire actuellement.

## **3/ Registre des gages**

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

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

#### **4/ Responsabilité décennale – Attestation d'assurance**

Les parties nous déclarent que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

### **DROIT ADMINISTRATIF**

#### **1/ Urbanisme**

**A.** Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment des prescriptions en matière d'urbanisme, et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, au sujet desquels l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations.

**B.** Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, 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.

Le Notaire, rédacteur des présentes, rappelle que :

- Ce n'est que dans l'hypothèse où les informations reprises à l'article D.IV.99. du Code du Développement Territorial (CoDT) à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux Administrations intéressées conformément à l'article D.IV.100 du CoDT et aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du CoDT ;
- Dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, §2 ainsi que des articles D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n°1 offre à l'acquéreur la possibilité de disposer dans un délai de trente jours à dater de la demande d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
- Il est également loisible au vendeur de se prévaloir du livre I du Code Wallon de l'Environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental du bien ;
- Enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratifs de l'immeuble.

Le Notaire rappelle également ce qui suit à propos de son intervention :

- Son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- Elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'informations disponibles ;
- Elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés.

Ensuite de quoi :

- Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions et modifications qui auraient été réalisées par lui et qu'il n'a pas connaissance d'une infraction urbanistique qui pourrait affecter le bien.
- Le vendeur confirme l'information reprise ci-dessous, au vu du courrier daté du 21 mars 2022, adressé au notaire soussigné, par la Ville de Charleroi, lequel stipule notamment ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

*« Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*Le bien a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant :*

*Un permis d'urbanisme délivré le 07/05/2013 et qui a pour objet « construction d'un mur » et dont les références sont : PURB/2011/1264 (délivré) (parcelle 09 B 256 H 9, 1*

Couillet)

Demandeur à l'époque : *Abderazzak ASOUIHEL.*

*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 ;*

*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 ;*

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

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

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

**B/** D'autre part, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

- le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré ;

- le bien vendu n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ni dans les limites d'un plan d'expropriation et qu'il ne lui a été notifié aucun projet d'expropriation ;

- le bien bénéficie 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 ;

- le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

**C/** En outre, le Notaire instrumentant rappelle :

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

2°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

**D/** L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de la réponse de la Ville de Charleroi prévantée ainsi que d'une copie de l'article D.IV.4 du CoDT.

## **2/ Zone inondable**

Il résulte de la consultation de la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be> par le Notaire instrumentant que le bien ne se situe en zone inondable.

## **3/ Etat du sol**

### **3.1. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, de \_\_\_\_\_ énonce ce qui suit : « *cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu des extraits conformes.

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes, remis en mains propres.

### 3.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant 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.

### 3.3. Déclaration de destination

#### **Destination**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « résidentiel »

#### **Portée**

Le cédant prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant 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 le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire 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.

### 3.4. Information circonstanciée

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

### 3.5. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Le cessionnaire est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du cédant, si en 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. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre l'acquéreur ou l'appeler en garantie.

## 4/ Aide de la Région Wallonne

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 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 aux personnes physiques, selon lequel « *lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur* », le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime

de la Région Wallonne relative à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou aux logements conventionnés de la Région Wallonne.

#### **5/ Observatoire foncier Wallon**

Pas d'application

#### **6/ Servitudes légales d'utilité publique**

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, l'acquéreur est informé de ce qu'il peut interroger le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

En outre, les Notaires soussignés rappellent aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

#### **7/ Règlement général des distributions d'eau en Région Wallonne**

Les parties déclarent que le notaire soussigné les a informés qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau propriétaire sont tenus :

1° d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la signature des présentes ;  
2° 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 jusqu'à accomplissement de cette obligation.

#### **8/ Dossier d'intervention ultérieure**

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré que ledit Arrêté Royal ne s'applique pas au bien ci-dessus décrit.

#### **9/ Le contrôle des chaudières**

L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2009 (paru au moniteur belge le 19 mai 2009, entré en vigueur le 29 mai 2009) tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique. Il déclare avoir reçu toutes informations utiles à ce sujet.

Cet arrêté impose :

- une réception par un technicien agréé avant la première mise en service d'une nouvelle installation de chauffage (depuis le 29 mai 2009).
- un contrôle périodique de l'installation de chauffage dont la fréquence varie selon le type de combustible utilisé (article 10, 40 et article 13, § 1 er) :
- combustibles solides (pellet, bois, charbon) : tous les ans
- combustibles liquides (mazout) : tous les ans
- combustibles gazeux (gaz naturel) : tous les trois ans.

Le contrôle est indépendant de l'entretien de la chaudière. Il doit avoir lieu dans les trois mois de la date d'anniversaire de la première mise en service de la chaudière et/ou du brûleur.

Une installation non-conforme doit être mise en conformité endéans les cinq mois et, pour autant qu'elle desserve une habitation et qu'il n'y ait pas de danger pour les occupants, ne peut être maintenue en fonction que durant une période maximale de trois mois, entre septembre et avril.

Les chaudières fonctionnant au gaz doivent être contrôlées pour la première fois au plus tard pour le 29 mai 2013 (article 65).

A ce sujet le vendeur déclare que le bien présentement vendu est équipé d'une chaudière au gaz.

Le vendeur déclare qu'une attestation de contrôle a été délivrée à l'acquéreur. Le contrôle réalisé par Vincotte du 26 septembre 2017 stipule ce qui suit « L'installation neuve est conforme aux prescriptions correspondantes actuellement en vigueur est techniquement sûre. L'essai d'étanchéité donne satisfaction. ».

#### **10/ Installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique a été mise en service avant le 1<sup>er</sup> octobre 1981. Le vendeur déclare que par procès-verbal du 25 avril 2022, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions dudit Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire du procès-verbal de contrôle précité. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément le chapitre 6.5., sections 6.5.1. et 6.5.2. du Livre 1 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du contrôle précité.

#### **11/ Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune citerne à mazout dans le bien vendu.

#### **12/ Performance énergétique des bâtiments**

Conformément aux obligations imposées par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments aux vendeurs de maisons unifamiliales en matière de performance énergétique des bâtiments, le vendeur remet ce jour à l'acquéreur un certificat de performance énergétique du bien vendu, établi en date du 8 septembre 2021 (20210908013323 – Cat.D) par un certificateur agréé conformément audit Code, savoir Madame DE COSTER Sophie.

#### **13/ 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 m<sup>2</sup>, 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

#### **14. CertIBEau**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

<b>PRIX - QUITTANCE.</b>
--------------------------

#### **1/ Paiement du prix**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'alinéa premier de

l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement.

## **2/ Dispense d'inscription d'office**

Le vendeur, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispense formellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances résultant de cet acte. Il a été, au préalable, averti de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

## **DECLARATIONS FISCALES.**

### **1/ Droits d'enregistrement**

#### a. Restitution

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné connaissance des dispositions de l'article 212 du Code en matière de restitution des droits d'enregistrement.

#### b. 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 solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; il déclare à cet effet :

- qu'il n'est pas seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte;
- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

L'acquéreur déclare expressément que le notaire soussigné l'a informé des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

#### c. Application du taux réduit pour habitation modeste

En application de l'article 53, 2°, du code des droits d'enregistrement et en vue de bénéficier de la réduction y prévue, la partie acquéreuse déclare :

1. Qu'elle et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis présentement, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2° ; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble.
2. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4.
3. Qu'elle ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.
4. La convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le 30 mars 2022.

## **2/ Impôts sur les revenus – Taxation des plus-values immobilières**

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants CIR92 relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles.

## **3/ Déclaration fiscale complémentaire - droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,- €).

<b>DISPOSITIONS FINALES</b>
-----------------------------

## **1/ Information – Approbation – autorisation et mandat de rectification**

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Les parties déclarent expressément que le présent acte est le reflet exact de leurs volontés et qu'il prévaut sur toutes conventions éventuelles antérieurement intervenues entre elles ayant le même objet et dont il s'écarterait dans les formulations, clauses et conditions.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire instrumentant, à l'effet :

- de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil ;
- de rectifier ou préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien et l'origine de propriété ;
- de faire toutes déclarations en matières fiscales.

## **2/ Certificat d'identité et d'état civil**

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

## **3/ Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile ou siège social indiqué ci-dessus.

#### **4/ DÉLIVRANCE DE L'EXPÉDITION DU PRÉSENT ACTE**

Le notaire instrumentant signale également que le titre de propriété est consultable sur le site du SPF FINANCES via l'application My Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/> ou sur le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be) sous l'onglet 'Mes actes notariés'

Les parties peuvent également obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

#### **5/ VIDEOCONFERENCE**

Le présent acte étant reçu en vidéoconférence conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant l'organisation du notariat.

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

#### **DONT ACTE**

Fait et passé à Lierde, en l'Etude.

Les parties déclarent avoir reçu le projet d'acte au moins cinq jours avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour en prendre connaissance.

Et après lecture commentée, intégrale des parties visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions de l'acte, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Numéro de répertoire 2022/ 9231	
Dossier	
Nature de l'acte	
Droits d'écriture	Procuration 0,-€
Bureau enregistrement – montant	Charleroi 2 – 0,-€
Droits enregistrement annexe	
Bureau de Sécurité Juridique – montant	
Formalités post acte	
Envoi expédition	

*Visitez [izimi.be](http://izimi.be) ou Visitez [www.notaire.be](http://www.notaire.be), sous l'onglet « mes actes notariés »*

Feuillet unique

**« Pol DECRUYENAERE - Notaire » société notariale**  
**Société à Responsabilité Limitée**  
**Chaussée Brunehaut 260 – 7134 PERONNES -LEZ-BINCHE**  
**RPM Charleroi 0632 987 950**

**L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX.**

Le vingt quatre juin

Devant Nous, Maître Pol DECRUYENAERE , Notaire de résidence à BINCHE.

**PROCURATION**

A COMPARU :

**VILLE DE CHARLEROI, neuvième division, COUILLET**

*Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise et cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, num superficie de un are soixante centiares (1 a 60 ca).*

*Revenu cadastral non indexé : deux cent soixante-sept euros (€ 267,00).*

Obliger les constituants solidairement et indivisiblement entre eux au paiement du prix et des intérêts, aux époques et de la manière qui seront stipulés ainsi qu'à l'exécution des charges et conditions qui seront imposées.

Fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger les comparants.

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes et procès-verbaux, accepter toutes déclarations de command, faire toutes transcriptions et purges, payer le prix de ladite acquisition entre les mains des vendeurs ou des créanciers délégataires ou colloqués, retirer quittance authentique dudit prix avec mainlevée de l'inscription d'office, s'il y a lieu, provoquer tous ordres.

Faire toutes consignations, offres réelles et, en cas de difficultés poursuivre en justice la délivrance de l'immeuble ainsi que l'exécution des engagements pris par le vendeur; agir en résolution et en dommages-intérêts.

bien suivant :

**VILLE DE CHARLEROI, neuvième division, COUILLET**

*Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise numéro 19, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 0256H9P0000, d'une superficie de un are soixante centiares (1 a 60 ca).*

*Revenu cadastral non indexé : deux cent soixante-sept euros (€ 267,00).*

Faire toutes déclarations relatives à l'établissement de propriété, à la situation hypothécaire ainsi qu'à l'assurance contre l'incendie des immeubles prédécrits, obliger les constituants au rapport de tous certificats de radiation; consentir à toutes stipulations d'exécution forcée ainsi qu'à toutes délégations de loyers, cessions de créances et de salaires, stipuler toutes concurrences ou antériorités entre les différents prêteurs.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile même non explicitement prévu aux présentes.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

**INFORMATION**

*La présente procuration est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses*

effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

**CERTIFICAT D'IDENTITE.**

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

**DONT ACTE.**

- Fait et passé à Binche, en l'étude.
- Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec nous Notaire

## Registratierelaas

---

Akte van notaris Mickaël Veltmans te Lierde van 08/07/2022, repertorium 2022/01726

Blad(en): 11 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor KANTOOR RECHTSZEKERHEID CHARLEROI 1 op 15 juli 2022  
(15-07-2022)

Register OBA (5) Boek 00000 Blad 0000 Vak 0014048

Ontvangen registratierechten: vijfduizend zeshonderd en tien euro nul eurocent (€ 5 610,00)

De ontvanger

## Mention d'hypothèque

---

Acte du notaire Mickaël Veltmans à Lierde le 08/07/2022, répertoire 2022/01726

Transcrit au bureau Sécurité juridique CHARLEROI 1

15 juillet 2022 (15-07-2022)

**Réf. : 43-T-15/07/2022-08527**

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire transcription € 240,00

**Total € 240,00**

---

---

Le conservateur des hypothèques

POUR EXPEDITION CONFORME

