

Vente  
Acte n° 14380

FT/20198

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

Le vingt décembre.

Par devant Nous, Maître **Alain BEYENS**, Notaire de résidence à Sambreville, à l'intervention de Maître **François DELMARCHE**, Notaire de résidence à Ransart ; le premier nommé tenant minute.

ONT COMPARU :

Droit d'inscrire de cinquante euros  
payés sur déclaration par le Notaire Alain BEYENS

Ci-après dénommée invariablement « **le vendeur** ».

Ci-après dénommée invariablement « **l'acquéreur** ».

Lesquels ont par ces présentes requis les Notaires soussignés de dresser en la forme authentique la convention directement intervenue entre eux.

Le vendeur, de première part, déclare par les présentes **VENDRE** sous les garanties ordinaires de fait et de droit sous réserve de ce qui sera ci-après précisé et, pour quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur, de seconde part, ici présent, qui déclare expressément accepter le bien immeuble ci-après :

#### DESCRIPTION

##### Ville de CHARLEROI – dix-huitième division – GOUTROUX

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis cadastré d'après titre, section A, numéro 2 F 31, et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 2 F 31 P0000, pour une contenance de deux ares quatre-vingt-neuf centiares (2a 89ca).

Revenu cadastral actuel non indexé : deux cent vingt-trois euros (223 EUR).

#### RAPPEL DE PLAN

Tel que ce bien figure sous teinte bleue (numéro 4) en un plan dressé



Première Equille

*[Handwritten signatures]*

par le géomètre-expert immobilier CLAES Albert, à Ransart, le onze juin mil neuf cent soixante-six, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Roger Messiaen, à Trazegnies, le seize janvier mil neuf cent soixante-sept.

Copie de ce plan a été remise, antérieurement aux présentes, en mains de l'acquéreur, qui le reconnaît, et qui s'engage à s'y conformer.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur DUPANLOUP Jules pour l'avoir acquis de Monsieur BYLOOS Maurice et de son épouse Madame MINNEBO Eugénie, aux termes d'un acte reçu par les notaires Adolphe Rouvez, ayant résidé à Charleroi, et Marcel Deflandre, ayant résidé à Châtelet, le dix-neuf juin mil neuf cent septante-quatre, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques de Charleroi, le vingt-neuf juillet mil neuf cent septante-quatre, volume 6614, numéro 35.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Jacques Coppée, à Marchienne-au-Pont, le deux septembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques de Charleroi, le quinze septembre mil neuf cent nonante-deux, volume 10598, numéro 32, Monsieur DUPANLOUP Jules a vendu ledit bien à Madame BOSCHI Patricia.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Flameng, à Châtelet, le vingt-six novembre deux mille dix, transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques de Charleroi, le quatorze décembre deux mille dix, sous la formalité 43-T-14/12/2010-16620, Madame BOSCHI Patricia a vendu ledit bien à Madame FERBER Marianne.

Madame FERBER Marianne est décédée le dix-huit juin deux mille quatorze, et sa succession fut recueillie pour la totalité par sa fille unique, seule héritière légale et réservataire, Mademoiselle BELTRAMINI Jessica.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété reprise ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes à lui délivrer à ses frais.

### **PRIX**

### **Déclaration sur l'origine des fonds**

provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

### PROPRIETE - JOUISSANCE - TAXES

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est libre d'occupation et de tout droit de jouissance réel ou personnel.

A charge d'en payer dès lors les impositions et contributions de toute nature, l'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, l'acquéreur les prendra en charge à dater de la prochaine échéance.

L'acquéreur a payé présentement au vendeur, qui le reconnaît, sa quote-part dans le précompte immobilier de cette année s'élevant à sept euros et cinquante-sept cents (7,57 EUR) dont quittance.

### CONDITIONS

Cette vente est consentie et acceptée pour et moyennant les conditions et charges suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et qui ne pourront jamais s'interpréter en clauses de style mais bien en conditions essentielles de la vente, sans lesquelles celle-ci n'aurait pas eu lieu.

1) L'acquéreur prendra l'immeuble à lui vendu dans l'état qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature du compromis de vente, soit le vingt-neuf août deux mille seize, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autres causes, soit pour vice du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur ni intervention de ce dernier.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas connaissance de l'existence de vices cachés.

2) L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi. A cet égard, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans autres garantie que sa bonne foi, il n'existe aucune servitude grevant ou avantageant le bien vendu, que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale autres que celles reprises ci-dessous sous le titre « SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES » et qu'il n'en a pas personnellement conférées.

3) De même, l'acquéreur supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative. L'acquéreur déclare avoir pris toutes ses informations à ce sujet et dispense formellement les notaires soussignés et le vendeur de toute recherche ou obligation à ce sujet, ces derniers n'ayant



Deuxième feuille  
X B.  
h

connaissance d'aucun élément ou renseignement particulier.

4) Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

5) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager le vendeur que l'Administration du cadastre elle-même.

6) L'acquéreur fera son affaire personnelle de débattre avec tous voisins des limites entre héritages, comme aussi de régler tous problèmes relatifs à la mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés établis en limite.

7) Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, ni à sa connaissance d'aucun droit de préemption, ni d'aucun droit de réméré.

8) Le vendeur déclare ne pas avoir conclu de contrat verbal ou écrit concernant le placement de panneaux d'affichage sur le bien objet des présentes et qu'aucun panneau publicitaire n'est actuellement apposé sur ledit bien.

9) Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc...), ni envers des administrations publiques.

### **CONTRATS DE RACCORDEMENT**

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, il est rappelé qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :

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

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

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

Les 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.

### **SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES**

L'acte préventé reçu par le notaire Jean-Francis Flameng, à Châtelet, le vingt-six novembre deux mille dix, contient les conditions spéciales ici reprises textuellement :

« CONDITIONS SPECIALES »

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité et reproduites textuellement ci-après :

A l'acte susvanté reçu par le Notaire Jean-Jacques COPPEE, de Marchienne-au-Pont, le deux septembre mil neuf cent nonante-deux, il est notamment stipulé ce qui suit :

**« RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES**

Dans l'acte susvanté reçu par le Notaire Adolphe ROUVEZ, à Charleroi, et le Notaire Marcel DEFLANDRE, à Châtelet, du dix-neuf juin mil neuf cent septante-quatre, il est notamment stipulé ce qui suit :

« 2. Il est vendu avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, et notamment les suivantes stipulées dans l'acte susvanté du Notaire MESSIAEN, en date du vingt-huit septembre mil neuf cent soixante-sept :

« La société venderesse ne sera pas tenue pour responsable des dégradations d'origine minière ou autres qui pourraient exister actuellement, mais elle reste responsable des dégâts d'origine minière qui pourraient se manifester à l'avenir.

Il est conditionné ce qui suit entre la Société venderesse et les acquéreurs :

1° Les murs séparatifs des biens vendus et de ceux contigus restant appartenir ou ayant appartenu à la Société venderesse seront mitoyens dans toute leur étendue. S'il y existe des enfoncements, ils pourront subsister mais il ne pourra en être créés de nouveaux.

2° Les vues droites et obliques qui existeraient à des distances moindres que celles prévues par la loi pourront subsister dans leur état actuel.

4° Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, si les vendeurs ont droit à la réparation de dommages causés au bien vendu par suite de travaux miniers, toutes indemnités généralement quelconques pouvant leur revenir de ce chef appartiendront aux acquéreurs, sauf à ceux-ci à les réclamer à leurs frais, risques et périls, sans garantie des vendeurs ni recours contre ces derniers. »

L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites stipulations et sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard et ce pour autant que les dites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier.

**ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE**

Les parties déclarent avoir été informées de la modification de l'article 85 du CWATUP opérée par le décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à « l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter », tel que modifié par le décret wallon du cinq décembre deux mil huit, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état de sols visée audit décret, ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85, §1er, al.1 3° du CWATUP, quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mil quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relatives à l'état des sols précitée



Trizime Fumelle  
h

n'est, à ce jour, ni créée ni a fortiori opérationnelle.

Le vendeur déclare :

1/ ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution ;

2/ ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en région wallonne ;

3/ qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuelle.

Les comparants reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

- la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets (celui qui les possède ou en assure la maîtrise) est tenu d'un ensemble d'obligations allant de la gestion (collecte, transport, ...) à l'assainissement voire la réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales ou encore de taxes (détention, abandon, ...)

- tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et, dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

- pour autant, en l'état de droit :

- 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 (ce qui est impossible actuellement puisque la banque de données en question est en voie de constitution) ;

- il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol ;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

Dans ce contexte, considérant l'état actuel des « mœurs » en matière d'obligation d'information, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible et utile, - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires (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 son affectation actuelle 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 incompatibles avec la destination future du bien.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune des installations et des activités potentiellement polluantes reprises à l'annexe 3 du

décret wallon du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols n'a été implantée ou exercée sur le bien vendu. Le vendeur déclare, en conséquence, qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas pollué.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du Sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

## **STATUT ADMINISTRATIF**

### **I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon**

#### **a. Information circonstanciée :**

##### **1) Le vendeur déclare que :**

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi ;
- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.

**2) Le notaire instrumentant réitère les informations visées à l'article 85§ 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>. 1° et 2° (formulaire IIIB), ainsi que celles visées à l'article 150bis § 1<sup>er</sup> relatives au certificat d'urbanisme n°1 (formulaire 1B) du code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) au vu de la lettre reçue de la Ville de Charleroi, en date du dix-neuf septembre deux mille seize, qui stipule textuellement ce qui suit :**

*« - Le 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 ;*

*- d'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*

*- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;*

*- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*

*- 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 parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;*

*- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;*

*- le bien en cause 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 ;*

*- le bien est actuellement raccordable à l'égout ;*

*- nous vous renvoyons auprès du service voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie d'un accès à la 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 servitudes de ce*



*Quatrième Feuille*

type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux, ...);

- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

- le bien est repris en zone D du Plan de Développement à Long Terme (PDLT) de l'Airport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux prescriptions du chapitre XVII sexies du CWATUPE, portant règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de construction dans la zone D du PDLT du BSCA. »

3) En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis et plans délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis et plans délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme, et si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage lui donner.

Il est expressément rappelé et reconnu par les parties que le notaire n'a pas la possibilité de vérifier l'adéquation entre l'état actuel du bien et les permis et autorisations délivrés, et les parties déchargent expressément les notaires soussignés de vérifier la conformité des biens vendus au regard des permis, normes et règlements en vigueur.

**b. Déclaration 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 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention du vendeur et de l'acquéreur sur le décret du vingt-quatre mai deux mille sept relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, publié au Moniteur Belge du dix-huit juin suivant et entré en vigueur le vingt-huit juin deux mille sept et de la circulaire ministérielle du cinq juillet deux mille sept, publiée au Moniteur Belge du vingt-six septembre suivant.

Après que le Notaire soussigné ait averti les parties de la portée et des limites de ces dispositions, le vendeur déclare que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (le cas échéant, celles-ci resteraient sinon, à sa charge).

**c. Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, 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.

## **II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection l'environnement**

Le vendeur déclare que 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.

**III.** Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente 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 ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

**IV.** Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- 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 ;
- se situe dans le périmètre d'une zone de prévention (rapprochée ou éloignée) des prises d'eau fixée officiellement par un Arrêté Ministériel.

## **Code wallon du logement**

Les comparants déclarent que les notaires soussignés ont appelé leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestres et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

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

c) 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,

d) 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 ;  
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 ;

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mil trois.

### **EPURATION DES EAUX**

Les Notaires soussignés informent :

- les acquéreurs de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des dix neuf juillet deux mille un et neuf octobre deux mille trois, relatifs à l'épuration des eaux.

- leur rappelle qu'il leur incombe de prendre contact avec l'Administration Communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

### **Primes à la Région wallonne**

L'acquéreur atteste qu'il s'est informé auprès de la Région wallonne et d'autres organismes compétents en la matière au sujet de primes qu'il pourrait obtenir relativement à notamment l'acquisition, les transformations, les rénovations ou constructions futures et reconnaît que le Notaire Alain BEYENS, prénommé, lui a donné toute information à ce sujet.

### **Prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation**

Le vendeur atteste que le bien n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation, ou de réhabilitation et ce depuis cinq ans à dater des présentes.

### **Restitution des aides octroyées en vertu du Code wallon du Logement en cas de non-respect des conditions d'octroi**

Les notaires soussignés ont donné connaissance au vendeur des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du trente avril deux mil neuf, fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Les notaires soussignés confirment avoir interpellé formellement le vendeur quant à l'attribution d'une aide régionale qui lui a été attribuée pour le bien faisant l'objet de la présente vente.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré qu'il ne lui a été attribué aucune aide régionale et qu'en conséquence aucune prime n'est à rembourser à la Région Wallonne.

### **CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout enfouie d'une capacité de trois mille (3.000) litres ou plus.

Les parties déclarent avoir été averties, en cas d'existence dans le bien d'un dépôt à mazout enterré ou aérien d'une capacité totale égale ou supérieure à 3.000 litres, de l'obligation d'en contrôler l'étanchéité à intervalles

réguliers et de l'équiper d'un système anti-débordement.

### **DETECTEUR D'INCENDIE**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas équipé d'un détecteur de fumée conformément à la loi qui a pris cours le premier juillet deux mil six. L'acquéreur en fera son affaire personnelle dès la signature des présentes.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un et qu'en conséquence, il a fait exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique dont le procès-verbal Contrôle Industriel Belge produit à l'instant par le vendeur, portant la date du treize juillet deux mille douze, a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

Le dit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur a été informé que l'article 271 du Règlement général précité prescrit que les installations électriques domestiques doivent faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, tous les vingt-cinq (25) ans et que les frais du prochain contrôle seront à sa charge.

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Les parties déclarent avoir été informées de l'existence de l'ordonnance de la Région wallonne relative au contrôle de la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments qui est entrée en vigueur pour toutes les maisons d'habitations le premier janvier deux mil onze.

Le vendeur a, par conséquent, fait effectuer à sa charge une visite de contrôle de la performance énergétique du bâtiment vendu par un organisme agréé et il a transmis le certificat de visite au notaire.

Ledit certificat produit à l'instant par le vendeur, daté du vingt-six janvier deux mille seize et mentionnant le code unique 20160126007810, a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

Pour rappel, les parties avaient convenu que quelque soit le résultat et le contenu de cette attestation, le bien était vendu dans l'état où il se trouve actuellement sans obligation de mise en conformité pour le vendeur.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du compromis de vente.

### **ZONE INONDABLE**

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables (tel que prévue par le décret wallon du quatre février deux mil) sur le site « <http://www.cartographie.wallonie.be> ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas repris dans une zone d'aléa d'inondation.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude

des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

### **DÉCRET SEVESO**

Le vendeur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par le décret du huit mai deux mil huit.

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE LIEE A LA PRESENCE D'UNE CANALISATION DE GAZ NATUREL DE FLUXYS**

L'attention des parties est attirée sur le fait que la présence d'une canalisation de gaz naturel de la société FLUXYS entraîne une servitude légale d'utilité publique.

Toute personne chargée d'une transaction immobilière doit vérifier si des canalisations FLUXYS passent à proximité du bien vendu.

En date du vingt octobre deux mille seize, le rédacteur des présentes a consulté le site du point de Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites, en abrégé CICC. En réponse à la demande d'informations concernant le bien vendu, le CICC a répondu que les gestionnaires concernés sont PROXIMUS, ELIA, ORES, SWDE et BRUTELE.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdites réponses et de leurs annexes. Il déclare dès lors en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle.

### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière affirmative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs ; il remet à l'acquéreur, qui le reconnaît, le dossier d'intervention ultérieure y relatif.

### **DEGATS MINIERS**

Les indemnités éventuelles pour les dégâts miniers causés au bien présentement vendu par les travaux miniers, font partie de la présente vente sans aucune garantie de la part du vendeur et pour autant qu'elles n'aient pas été antérieurement encaissées.

### **DISPENSE**

Sous la réserve, le cas échéant, du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement le conservateur des hypothèques, de prendre, lors de la transcription, une inscription d'office pour sûretés des créances résultant du présent acte. Le vendeur a au préalable été averti de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

### **LECTURE**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par le premier alinéa de l'article 203 du Code de l'Enregistrement 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. ».*

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE - CERTIFICATION**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, les notaires soussignés certifient que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national et la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

#### **FRAIS - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective, les frais, droits, taxes et honoraires des présentes étant à charge de l'acquéreur.

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Nous, Notaires soussignés, certifions avoir donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellée par Nous, Notaire instrumentant, le vendeur nous a déclaré n'être ni assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, ni avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

#### **REDUCTION**

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

1. Qu'il ne possède 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°.

2. Qu'il ne possède 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'il 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. Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le vingt-neuf août deux mille seize, et la dernière condition suspensive a été réalisée le six octobre deux mille seize.

5. Que le bien acquis situé en dehors d'une zone de pression immobilière et ainsi que la tranche pouvant bénéficier du taux réduit s'élève à 151.348,51 €.

6. L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier de la réduction des taux de 6 à 5%; ayant financé son acquisition par un prêt hypothécaire social.

### **PLUS VALUE**

Les comparants reconnaissent que les notaires soussignés leur ont donné toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique. Ils reconnaissent également que les notaires soussignés leur ont donné toutes informations utiles quant aux conditions d'imposition et au calcul de la plus value imposable.

### **REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES**

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, ne pas avoir sollicité la nomination de médiateur de dettes et qu'aucune procédure pour une telle nomination n'est en cours.

### **Déclarations finales**

Sur l'interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare :

- qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible de grever le bien ;

- qu'il n'a pas consenti d'option d'achat sur le bien vendu, et que celui-ci ne fait pas l'objet d'un droit de réméré ;

- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée ;

- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;

- qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions relatives à la mitoyenneté des murs ou clôtures ;

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas de vices cachés, ni de traces de moisissures ou de champignons du type notamment dit mэрule.

- au niveau de travaux récents au bien vendu : que le bien ci-avant décrit n'a pas fait récemment l'objet de travaux à ce point importants que le maximum de revenu cadastral retenu par le législateur pour que l'immeuble soit considéré comme modeste risque d'être dépassé après une prochaine révision du revenu cadastral, et qu'aucune procédure en révision n'est en cours;

- ne pas être engagé par un contrat de location pour fourniture de propane ou autre combustible.

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste en particulier :

- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire;

- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;

- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

### **Consentement - approbation globale et finale**

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet

acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

**Information - conseil - ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE**

Les comparants affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les notaires soussignés ont informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'un autre conseiller juridique.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Sambreville (Tamines) en l'étude du Notaire BEYENS.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaires.

Sans nature et  
non plan