

L'an deux mil vingt-deux.

Le douze mai

Devant _____ notaire à la résidence de _____ (Territoire du
Premier Canton de Charleroi), exerçant sa fonction dans la société civile sous forme de
société à responsabilité limitée « _____ - Notaire », ayant son siège
social à _____, Esplanade René Magritte 19, RPM : _____ et à
l'intervention de Maître _____ Notaire à la résidence de _____

ONT COMPARU :

EXPOSE PREALABLE

Déclarations des parties :

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- ne pas avoir acquis le bien par donation ;
- avoir signé un mandat hypothécaire grevant le bien auprès de CBC.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire ;
- 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) et qu'elle n'a pas été radiée à la BCE ;
- 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/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.
- ne pas être un professionnel au sens du code de droit économique.

Choix du notaire :

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 disproportionnés est constatée.

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

CECI EXPOSE, les comparants ont requis les notaires instrumentants d'acter authentiquement les conventions directement intervenues entre eux, savoir :

Le vendeur a déclaré vendre, sous les garanties ordinaires de droit, à l'acquéreur qui accepte, chacun pour une moitié indivise en pleine propriété, le bien suivant :

CLAUSE D'ACCROISSEMENT

\$En outre, les acquéreurs conviennent qu'au décès du prémourant d'eux, \$l'usufruit de la part du prémourant accroîtra la part du survivant.

Ainsi, chaque acquéreur cède \$l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès, *mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant*; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance, que les parties estiment égale, d'obtenir \$l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

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

1) Le survivant des deux acquéreurs doit exprimer sa volonté d'exercer le dit droit d'accroissement de manière expresse dans un acte notarié reçu endéans les quatre mois du décès du prémourant. Il s'agit d'un délai prescrit sous peine de déchéance. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

2) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des acquéreurs de voir subsister cet accroissement, faute par l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même le cas échéant à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

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

3) Cette convention d'accroissement cessera de produire ses effets dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux.

4) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-après décrit.

5) Aucune indemnité ne sera due par le survivant des acquéreurs aux héritiers ou ayants droits du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-après décrit.

6) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le remboursement en capital et en intérêts de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien présentement acquis ou de construction sur ledit bien et qui n'auraient pas été remboursés par une assurance-vie.

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

8) Le survivant est dispensé de dresser un état du bien et de fournir caution.

9) L'accroissement s'opérera au moment du décès du prémourant, sans effet rétroactif et avec application de l'article 114 du Code des droits d'enregistrement, *uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant.*

10) Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement (actuellement douze et demi pour cent 12,5%) à calculer sur \$l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-après décrit.

11) Au décès du prémourant, le survivant devrait faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers, chaque partie donnant dès à présent tous pouvoirs à l'autre partie à cet effet.

12) La présente clause n'est pas opposable aux créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie.

En cas de rupture de la cohabitation et pour autant que le bien ne soit plus occupé que par un des acquéreurs, celui-ci devra payer à l'autre acquéreur une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative normale du bien. A défaut d'accord entre les parties, le montant de cette indemnité sera déterminé par un expert, qui sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le président du Tribunal de première instance de la situation du bien. L'expert agira de façon contradictoire pour le compte commun des deux acquéreurs ; il sera, pour le surplus, exempté de toutes formalités.

VILLE DE FONTAINE-L'EVEQUE, deuxième division, précédemment FORCHIES-LA-MARCHE

Une maison d'habitation avec terrain, sise cadastrée suivant titre de propriété : , pour une contenance de quatre ares nonante-quatre centiares nonante-sept décimilliaires (4 a 94 ca 97 dma) d'après mesurage et d'après extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 0370YP0000, pour une superficie suivant titre de propriété et matrice cadastrale récente de cinq ares (5 a)

Revenu cadastral : :

RAPPEL DE PLAN.

Ce bien, à l'état de terrain, semble repris et figuré sous liseré jaune au plan dressé par le géomètre Monsieur lequel plan, aux indications duquel les parties devront se référer, est resté annexé à l'acte du notaire

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le vendeur déclare être propriétaire du bien prédécrit à la suite des faits suivants :

A l'origine, il y a plus de trente ans à compter de ce jour, ledit bien appartenait à Monsieur et son épouse, , pour avoir érigé un garage sur un terrain acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire ayant résidé à .

Les époux sont décédés respectivement le et , laissant leurs successions à leur fils, Monsieur

CLAUSE D'ACCROISSEMENT OPTIONNELLE

Les acquéreurs conviennent qu'au décès du prémourant d'eux, le survivant aura le droit d'obtenir, **s'il en manifeste la volonté**, l'accroissement de sa part :

- **par l'usufruit** de la part du prémourant en cas d'existence de descendants du prémourant ;

- **par la pleine propriété** de la part du prémourant en cas de non existence de descendants du prémourant.

Ainsi, chacun des acquéreurs acquiert, suivant le cas l'usufruit ou la pleine propriété de la part de l'autre, sous la condition suspensive de sa survie et s'il en manifeste la volonté.

Le survivant devra manifester sa volonté d'exercer ce droit à l'accroissement par déclaration faite devant notaire, dans les quatre mois du décès du prémourant, sous peine de forclusion. A défaut d'avoir exprimé sa volonté de la façon et dans le délai susmentionné, le survivant des acquéreurs sera présumé avoir renoncé de façon irrévocable au droit d'accroissement.

Le cas échéant, l'acte notarié constatant l'accroissement fera l'objet d'une transcription hypothécaire afin de le rendre opposable aux tiers, chaque partie donnant dès à présent tous pouvoirs à l'autre à cet effet.

Cette convention est faite entre les parties à **titre onéreux, réciproque et aléatoire**. Aucune indemnité ne sera due par la partie survivante, au cas où elle exercerait ce droit, aux héritiers et ayants cause de la partie prémourante. Chaque partie acquiert en effet, en contrepartie du droit qu'elle confère à l'autre si celle-ci lui survit, la possibilité de se faire attribuer, si elle est elle-même survivante, l'usufruit ou la pleine propriété des droits de cette autre partie. Les acquéreurs estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacun d'eux, compte tenu de leurs antécédents familiaux, de leur état de santé actuel et de leur mode de vie.

Cet accroissement est consenti et accepté aux conditions ci-après :

1) Cette convention est faite pour **une première période de deux ans**, prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette première période, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée de parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale. Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

2) Cette convention prendra fin de plein droit dans l'hypothèse où les acquéreurs contractent mariage entre eux, sauf mention expresse en sens contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent à tout moment, de commun accord, faire modifier cette convention ou en faire constater la fin, par acte notarié soumis à la formalité de transcription hypothécaire, aux termes duquel elles se retrouveront dans une indivision ordinaire (à assortir le cas échéant d'un pacte d'indivision d'une durée maximum de cinq ans conformément à l'article 815 du Code Civil).

3) Cet accroissement en pleine propriété et ou en usufruit s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble. Aucune indemnité ne sera due de ce chef par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant.

4) Toutefois, le survivant, s'il manifeste sa volonté d'exercer son droit à l'accroissement comme dit ci-avant, prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, les intérêts non échus - s'il est attributaire en usufruit - ou le capital restant dû outre intérêts - s'il est attributaire en pleine propriété - de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien dont question, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances vie mixtes adjointes aux dits emprunts. L'attention des parties a été attirée par le Notaire sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

5) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-avant décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi

longtemps que la présente convention restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1 et 2.

6) Les acquéreurs ont été informés que sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois ou usages en matière fiscale, le survivant devra, en cas d'exercice de ce droit d'accroissement dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur la valeur au jour du décès - en usufruit ou en pleine propriété suivant le cas - des droits indivis du prémourant dans le bien, ce qui peut mener à une taxation supérieure aux droits de succession éventuellement dus lorsque le survivant devait hériter du bien.

7) Une éventuelle nullité d'une disposition de la présente clause d'accroissement ne viserait que cette disposition, laquelle serait alors censée non écrite, mais ne peut pas, suivant la volonté expresse des parties, conduire à la nullité de la clause d'accroissement.

SORTIE D'INDIVISION (ARTICLE 3.75 CODE CIVIL)

Les acquéreurs ont été informés par le notaire rédacteur des présentes du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle ne s'applique pas l'article 3.75 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision). Ils déclarent cependant vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, de sorte que chacun des acquéreurs copropriétaires/indivisaires peut, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

\$ DES QUE L'ON A AU MOINS 2 ACHETEURS NON MARIÉS !!!!

\$ CLAUSE PORTANT DÉCLARATION D'APPORT ANTICIPÉ

(\$ Pour les couples non mariés qui achètent 50/50 - prévoir inscription dans le CRH et frais supplémentaires de

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

Par cette déclaration d'apport anticipé, la pleine propriété du bien immeuble, objet du présent acte, en cas d'un mariage ultérieur entre les acquéreurs fera partie de leur éventuel patrimoine commun, comme s'ils avaient stipulé l'apport dans une convention matrimoniale, pour autant que le bien immeuble n'ait pas été aliéné auparavant et sauf disposition contraire dans leurs conventions matrimoniales.

Les dettes à l'égard des tiers, en cours au moment du mariage et qui ont été contractées afin d'acquérir, d'améliorer ou de conserver le bien immeuble, seront à partir de ce moment, à charge du patrimoine commun.

Cet apport est sans incidence sur les éventuelles créances entre les acquéreurs, notamment celles relatives au paiement des dettes et aux frais liés au bien immeuble, intervenus avant le mariage.

Toutes les règles légales relatives au patrimoine commun dont notamment les règles concernant la poursuite des dettes propres et communes, les règles de gestion, les règles de

récompense et, le cas échéant, l'attribution préférentielle seront d'application sur le bien immeuble à partir du mariage. Conformément à l'article 1455 du Code civil, le droit de reprise prévu dans cette disposition n'est pas d'application, dans le cadre de l'apport anticipé.

\$Éventuellement si clause d'accroissement :

Ils déclarent également que la clause d'accroissement reprise au présent acte ne sera plus d'application lorsque l'apport anticipé sera effectif.

Ils déclarent faire cet apport anticipé et être au courant :

- que cette déclaration d'apport anticipé sera inscrite au registre central des contrats de mariage ;
- qu'ils peuvent déroger de la déclaration d'apport anticipé, dans leurs conventions matrimoniales préalables au mariage.

CONDITIONS GENERALES.

A) Le bien est vendu :

- pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques ;
- dans son état au jour de la signature du compromis de vente, connu de l'acquéreur et avec ses défauts ou vices, même cachés, le vendeur ne donnant aucune garantie de ce chef mais déclarant n'en connaître aucun caché ; l'acquéreur déclare d'ailleurs parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir vu et visité.
- avec toutes les servitudes, même non apparentes, qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours de ce chef contre le vendeur ; ce dernier déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude, sauf ce qui serait écrit ci-après sous (Rappel de) "conditions spéciales" et qu'il n'en a lui-même concédé aucune ;
- sans garantie de contenance, toute différence constatée, fût-elle d'un vingtième ou supérieure, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

B) Tous droits et actions pouvant appartenir au vendeur suite à des dommages causés par des exploitations ou des industries, notamment minières, font partie de la vente. \$sans préjudice à ce qui est rappelé ci-après au titre "Rappel de Conditions Spéciales".

C) L'acquéreur fera dorénavant son affaire personnelle de l'assurance contre les risques d'incendie et autres et il lui appartient, dans son intérêt, de prendre dès aujourd'hui toutes dispositions à ce sujet.

D) L'acquéreur fera, à compter de son entrée en jouissance, son affaire personnelle de tous contrats de fourniture et location de compteurs d'eau, gaz, électricité et autres ; il devra transférer à son nom les contrats en cours dans les huit jours des présentes.

E) A l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur, les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à charge de l'acquéreur.

\$En outre, afin de bénéficier de la réduction des honoraires prévue par l'article 117, paragraphe 2 de la loi Ventôse, l'acquéreur déclare :

- que l'immeuble présentement acquis est sa première habitation ;
- que l'immeuble est entièrement et uniquement affecté à l'habitation familiale ;
- que l'acquisition a été financée à plus de cinquante pour cent par un prêt hypothécaire souscrit auprès de la Société \$, pour un montant en principal de \$.

PROPRIETE - JOUISSANCE.

L'acquéreur aura à partir d'aujourd'hui la propriété et la jouissance du bien par la prise de possession réelle.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est dès à présent libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

IMPOTS ET TAXES

L'acquéreur devra payer et supporter toutes les impositions et taxes quelconques relatives au bien vendu, à compter de son entrée en jouissance et le cas échéant, au prorata de celle-ci à compter de son entrée en jouissance et le cas échéant, au prorata de celle-ci.

A ce sujet, le vendeur déclare avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme forfaitaire et définitive de cinq cent trente-trois euros et trente-cinq cents représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour l'année en cours, dont quittance.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES.

L'acte prévanté en l'origine de propriété, reçu par le notaire
ne contient pas de servitude ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant le bien vendu et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Cette déclaration n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

URBANISME.

1) Notions

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles

2) Informations entre cocontractants

De façon générale, le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs du statut urbanistique du bien, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'à sa connaissance

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 vendeur déclare en outre que le bien est affecté de manière régulière actuellement à usage d'habitation et qu'il ne prend aucun engagement quant à la destination future du bien. L'acquéreur déclare être informé que toute modification de la destination du bien est soumise à autorisation administrative préalable.

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi ;
- s'agissant de la situation future, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare être averti qu'il ne peut demeurer passif tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il devra rechercher en fonction de son projet. Il déclare d'ailleurs 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 et sur le site Internet du géoportail de Wallonie : <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>.

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 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 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.

3) Contrôle subsidiaire du Notaire

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. L'obligation d'information du Notaire s'exerce subsidiairement à celle du vendeur et intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles.

La fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques.

Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le météré ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs. Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

4) Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D. IV.99 et 100)

Pour répondre au prescrit des articles D.IV.99 et 100 du Code du Développement Territorial bis (CoDT bis), le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment des informations contenues dans un courrier de la Ville de Fontaine-L'Évêque, adressé le 19 avril 2022 au notaire soussigné, et à sa connaissance, que :

« Le bien en cause :

- *Est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*
- *Est raccordable à l'égout ;*
- *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 ;*
- *Est situé en zone PEB (Plan d'exposition au bruit) de l'aéroport de Charleroi ;*
- *A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 à Monsieur OTTREGAN en date du 16/04/2008 (réf.034/2008/FM) pour la construction d'une habitation ;*
- *N'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;*
- *N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ; »*

Pour le surplus, l'acquéreur déclare avoir reçu copie dudit courrier et de ses annexes, dont le permis d'urbanisme.

Par ailleurs, le vendeur déclare que le bien vendu, à l'exception de ce qui est ci-avant mentionné :

- n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme ;
- n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;
- n'est pas situé dans un périmètre d'un plan communal d'aménagement ;
- n'est pas classé, ne fait pas l'objet d'une procédure de classement, n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, n'est pas localisé dans les limites d'une zone de protection d'un bien classé, ne fait pas l'objet d'une quelconque mesure de protection ;
- n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée au Code wallon du patrimoine (COPAT), classement en application du même Code, zone de protection visée au même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé au même Code) ;
 - n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique, ni situé à proximité d'une zone Seveso ;
 - n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- Il est toutefois rappelé que le bien se situe dans une région où ont été exercées des activités minières

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et 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 notaire signale et rappelle en outre :

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

PANNEAUX PUBLICITAIRES.

Après avoir été interrogé par le notaire soussigné, le vendeur déclare qu'il n'a pas souscrit, pour l'immeuble objet du présent acte, de contrat portant sur la location de panneaux publicitaires.

CHEMINS OU SENTIERS REPRIS À L'ATLAS DES CHEMINS

Le vendeur déclare et certifie qu'à sa connaissance le bien n'est pas traversé par un chemin ou un sentier repris à l'Atlas des Chemins.

ZONES INONDABLES

L'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone.

D'autre part, le site de la Région wallonne, dénommé :

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens objets des présentes ne se situent pas dans le périmètre d'une telle zone.

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.

CITERNE A MAZOUT

Les parties déclarent avoir été averties, en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout enterrée ou aérienne, d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres, de l'obligation d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers et de l'équiper d'un système anti-débordement.

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

ASSAINISSEMENT DU SOL

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du premier mars deux mille dix-huit, entré en vigueur le premier janvier deux mille dix-neuf, sur la gestion et l'assainissement des sols.

A. Information disponible

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 08 février 2022 énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

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 de l'extrait conforme.

B. 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

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

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Le cédant 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.

E. 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.

REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare avoir effectué, depuis le premier mai deux mil un, des travaux motivant la remise à l'acquéreur d'un dossier d'intervention ultérieure.

Le vendeur déclare avoir à l'instant remis à l'acquéreur, qui le reconnaît, le dossier d'intervention ultérieure.

Le notaire soussigné a également attiré l'attention des parties sur l'éventuelle obligation d'avoir, conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, un coordinateur de travaux.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Anciennes installations agréées:

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 n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 06 mars 2014 dressé par SGS il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 06 mars 2039. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

En application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2010 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 relatif à la certification des bâtiments résidentiels, un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique
mentionnant le code unique

L'original de celui-ci est remis à l'instant par le vendeur à l'acquéreur, qui le reconnaît.

PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu est équipé de panneaux photovoltaïques.

L'installation des panneaux photovoltaïques ainsi que le bénéfice des certificats verts font partie de la présente vente.

Dans le cadre de l'installation des panneaux photovoltaïques, # a émis un rapport attestant de la conformité de l'installation. La validité de ce rapport porte jusqu'au #

Les certificats verts devront être transférés à la partie acquéreur à dater de l'acte authentique.

Au surplus, la partie venderesse déclare :

- que ladite installation photovoltaïque est entièrement payée/ le sera pour l'acte authentique au plus tard ;
- ne pas avoir conclu un contrat de financement de son installation photovoltaïque moyennant la vente des certificats verts ;
- ne pas avoir conclu de contrat avec un intermédiaire actif sur le marché des certificats verts.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné 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 constructions futures.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire soussigné 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.

CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

FLUXYS

Le notaire rédacteur du présent acte attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

PRIX.

La présente vente est conclue pour le prix de
que le vendeur reconnaît avoir reçu :

- antérieurement aux présentes à concurrence de _____, par le débit du compte numéro _____ ouvert au nom de Monsieur _____ sur le compte tiers _____ au nom de l'Immobilière du Cente, à titre d'acompte;

- et à l'instant, le solde, payé par la comptabilité du notaire instrumentant au moyen de fonds provenant d'un virement tiré du compte \$ du _____

DONT QUITTANCE.

DISPENSE D'INSCRIPTION.

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

DECLARATIONS FISCALES.

A) Lecture a été donnée de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sanctionnant les dissimulations dans le prix et les charges ;

B) Réduction des droits d'enregistrement

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2° du Code des Droits d'Enregistrement, l'acheteur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent 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, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement un nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :
 - des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
 - des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et
 - des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4° la convention (sous seing privé) de vente date du \$.

Eventuellement (au cas où cette mention s'avère utile):
 et la (dernière) condition suspensive s'est réalisée le \$

\$ Le cas échéant (si 3 enfants ou plus ce qui permet de dépasser le plafond de EUR)

5° L'acquéreur confirme que lui ou son conjoint a les enfants suivants à charge au sens de l'article 53bis du Code des Droits d'Enregistrement:

- 1.(nom, prénoms, date et lieu de naissance, éventuellement degré d'handicap)
- 2.
- 3.

\$ Le cas échéant (lorsque l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal est encore propriétaire d'un bien immobilier)

6° Les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, sont les suivants :
-1.(lieu précis, nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble)

\$ Le cas échéant (lorsqu'il y a eu précédemment une convention de résiliation du bail)

7° L'immeuble en cause a déjà fait antérieurement l'objet d'une autre vente datant du ... visée par l'article 53ter ou par l'article 57bis, intervenue entre les mêmes parties et cette vente a été [annulée] [rescindée] [résolue] [révoquée] [résiliée] dans les douze mois précédant cette nouvelle vente.

\$ Le cas échéant (au-delà d'un certain montant le tarif de 12,5% s'applique, le montant plafond dépend de la commune où est situé l'immeuble A VERIFIER)

Jusque on ne s'inquiète pas...au-delà, cela dépend de la zone !

8° la quotité acquise pouvant bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement s'élève à \$.

RÉDUCTION D'HONORAIRES

L'acquéreur reconnaît avoir bénéficié, pour la présente acquisition, de la réduction des honoraires prévue par l'article 117 de la nouvelle loi de Ventôse, soit de la somme de deux cent cinquante euros (HTVA.

A cet effet, il déclare :

- que la présente opération représente l'acquisition d'une première habitation familiale pour laquelle il a bénéficié d'une prime en matière de droits d'enregistrement, comme dit ci-avant ;
- que le prix de vente ci-dessus fixé a été financé à plus de cinquante pour cent par un prêt hypothécaire auprès de \$, pour lequel il déclare avoir bénéficié de la réduction de moitié des honoraires de notaire en vertu de l'arrêté royal du seize décembre mille neuf cent cinquante.

C) Abattement

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

\$ Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

\$ [VARIANTE 1 - PAS D'ABATTEMENT]

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

- (soit) parce que l'acquéreur/au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- (soit) parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

\$ [VARIANTE 2 – ABATTEMENT – un seul acquéreur]

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 (**en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan** : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (**si enregistrement hors délai**: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- 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(s) notaire(s) soussigné(s) l'a (ont) 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.

\$ [VARIANTE 3 – ABATTEMENT – plusieurs acquéreurs]

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (**en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan** : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (**si enregistrement hors délai**: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le(s) notaire(s) soussigné(s) les a(ont) informés des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile, des parties-personnes physiques d'après les documents requis par cette loi.

REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi 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.

Il résulte de la consultation effectuée le 03 mai 2022 qu'aucun gage ou réserve de propriété n'a été trouvé au nom du vendeur.

Le vendeur déclare, présentement, et certifie 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.

DECLARATION RELATIVE A L'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 soussigné quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus, et compte tenu du fait que le bien n'est pas situé en tout ou en partie en zone agricole, déclarent 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.

NEGOCIATION DE LA VENTE

La présente vente a été négociée entre les parties, hors toute intervention du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique de vente. Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission du notaire instrumentant ne s'étendra pas à l'expertise de la valeur vénale du bien, ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant de la présente convention, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

COPIE DE L'ACTE – COFFRE-FORT DIGITAL IZIMI

Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter une copie de l'acte présentement signé en ligne, soit via www.myminf.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes.

Les parties déclarent qu'elles ont également été informées qu'un coffre-fort digital personnel est mis gratuitement à leur disposition par la Fédération des notaires belges (FEDNOT), via le site sécurisé www.izimi.be, sous la rubrique « Mes actes notariés ».

DROIT D'ECRITURE

Droit de _____ payé sur déclaration par le notaire .
soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à _____ en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé avec nous, notaire.

