

domicile en ladite étude, aux termes d'une procuration authentique reçue ce jour par le Notaire Alexandre PICART prénommé, laquelle sera inscrite dans la banque des actes notariés NABAN, et ne sera dès lors pas annexée au présent acte.

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques à :

Monsieur **PAEPE Sébastien**, né à Bruxelles le 8 février 1983, inscrit au registre national sous le numéro 83.02.08-209.47, et son épouse, Madame **DELOY Jessica Andrée Guy**, née à Braine-l'Alleud le 8 juin 1984, inscrite au registre national sous le numéro 84.06.08-282.23, domiciliés ensemble à 7850 Enghien, Rue de l'Association, 8.

Mariés à Tubize le 11 juin 2011 sous le régime légal belge de la communauté des biens, à défaut de conventions matrimoniales préalables, régime non modifié à ce jour.

Comparants dont l'identité a été vérifiée au vu de leurs cartes d'identité.

Désignés ensemble ci-après invariablement **"l'acquéreur"**.

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.

Ici présents et acceptant le bien ci-après désigné invariablement **"le bien"**, pour le compte de la communauté de biens existant entre eux :

VILLE DE LA LOUVIÈRE - 4ième division - HAINE-SAINT-PIERRE - Article 116

Une maison d'habitation avec toutes ses dépendances, sise Avenue de Mariemont 19, cadastrée selon titre, en nature de parcelle de terrain à bâtir, section A partie du numéro 116 E 2 pour une contenance de 07 a 70 ca et selon matrice cadastrale datant de moins d'un an section A numéro 0116T2P0000 pour la même superficie mais 07 a 67ca selon PV de mesurage dressé par le Géomètre Arnaud HUYGENS en date du 28 octobre 2022.

Revenu cadastral non-indexé : 1.125,00€

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

Tel que le bien se trouvait décrit sous le lot II au plan dressé par le géomètre expert immobilier [] de la Louvière, le 20 avril 1978 ; plan resté annexé à l'acte du 30 août 1978 reçu par le [], alors à la Louvière.

Tel que le bien se trouve actuellement décrit sous teinte bleue (lot numéro 2) au plan de mesurage et de bornage dressé par [] géomètre-expert immobilier, le 28 octobre 2022, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Ci-après invariablement dénommé « **le bien** ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

MEUBLES ET IMMEUBLES PAR DESTINATION

Outre les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par destination ou incorporation tels que les installations sanitaires, d'eau et de chauffage ne sont compris dans la vente aucuns objets mobiliers.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

REGISTRE DE GAGES ET RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ

L'attention du vendeur a été attirée par le notaire instrumentant sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;

- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

CONTRATS DE RACCORDEMENT

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

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

CONTRAT PUBLICITAIRE - PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit, n'existe concernant le bien objet du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

L'installation des panneaux photovoltaïques fait partie de la présente vente.

Il n'y a pas de certificat vert pour cette installation.

Dans le cadre de l'installation des panneaux photovoltaïques, INSPECT BELGIUM a émis un rapport attestant de la conformité de l'installation. La validité de ce rapport porte jusqu'au 05 janvier 2047.

Au surplus, le vendeur déclare :

- que ladite installation photovoltaïque est entièrement payée ;
- ne pas avoir conclu un contrat de financement de son installation photovoltaïque ;
- ne pas avoir conclu de contrat avec un intermédiaire actif sur le marché des certificats verts.

CONDITIONS GENERALES

ÉTAT DU BIEN

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

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

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

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

GARANTIE DÉCENNALE

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil ancien et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale

dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Le vendeur déclare ne pas avoir effectué d'actes/travaux sur le bien soumis à permis depuis le 1er juin 2018.

SERVITUDES ET MITOYENNETÉS

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

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

CONDITIONS SPÉCIALES

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte du Notaire Jacques BRAHY, alors à la Louvière, du 30 août 1978 ne stipule pas de conditions spéciales.

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

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

CONTENANCE

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

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

CONTRIBUTIONS - IMPÔTS

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare au surplus ne bénéficier d'aucune cause de réduction du précompte immobilier.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de -

représentant sa quote-part dans le précompte immobilier pour et en donne quittance.

ASSURANCES

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 de ce jour. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour.

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

OCCUPATION - PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

Propriété:

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

Occupation-jouissance:

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

URBANISME

I. Généralités

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.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 alinéa 1^{er} à 3 du Code du Développement territorial, 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.

II. Mentions et déclarations prévues au Code du Développement territorial

A. Information circonstanciée :

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99 (qui renvoie à l'article D.IV.97), D.IV.100 et D.IV.105 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), abrogeant partiellement le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le vendeur informe l'acquéreur de la situation urbanistique du bien sur base d'une lettre adressée par la **Ville de La Louvière**, en date du _____ dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« 1- Renseignements visés à l'art. D.I.V.97 du CoDT

Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone :

☒ d'habitat

☒ est situé dans le périmètre permis d'urbanisation n° HAINE-SAINT-PIERRE 10.175/48L non périmé autorisé le 2108-78.

Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le conseil Communal de la Louvière en séance du 18 octobre 2044, en :

☒ 1484 - résidentielle construction d'ensembles

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 06 janvier 1995, en zone :

☒ Art.17 - de transition entre ordres continu et ouvert

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien :

☒ est exposé à une contrainte géotechnique majeure ou à un risque naturel majeure au sens de l'article D.IV.57 3^o du CoDT à savoir :

☒ Zone de consultation (Mines/Karst/Fer)

☒ est situé dans le périmètre du parcellaire n ° Ht4103-006 délimité par le département de l'Amélioration de la connaissance des sites pollués SPAQUE relatif à la potentialité d'un certain degré de pollution dû aux anciennes activités exercées sur le site. Référence : Boulonnerie de Mariemont

Renseignements liés au P.A.S.H., (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

☒ Égout existant - zone d'assainissement collectif ; bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11).

3 - Observations :

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une

demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.

Pour rappel, 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.

Pour rappel, en ce qui concerne la péremption des permis, nous vous renvoyons aux articles D.IV.81 et suivants du CoDT. »

Le vendeur confirme, pour autant que de besoin, les informations qui précèdent et déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de mesures administratives particulières autres que ce qui résulte de ce qui précède.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission du (des) notaire(s) de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

B. Protection du patrimoine - Monuments et sites - remembrement légal - patrimoine naturel - données techniques - équipements

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde des biens susceptibles d'être classés, n'est pas classé ni visé par une procédure de classement et ne fait pas partie d'une vue de site ou de village classé.

Le vendeur déclare en outre n'avoir pas connaissance que le bien présentement vendu :

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- soit visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine, à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans les renseignements urbanistiques susvisés.
- soit situé ni 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°.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, 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.

C. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel.

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'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.

D. Conformité de la situation existante.

Le vendeur déclare et garantit qu'il n'a pas réalisé d'acte ou travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du Code de Développement Territorial (CoDTbis) et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé par l'autorité compétente. Il garantit en particulier l'affectation actuelle du bien vendu et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté **à usage d'habitation**.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance - et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui - le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis à l'exception d'un permis de bâtir datant approximativement du mois de janvier 1979 autorisant la construction de l'habitation présentement vendue. Les Notaires ont interrogé le service d'urbanisme de la Ville de La Louvière qui a répondu ce qui suit par courriel du 16 mai 2023 : « je n'ai malheureusement pas retrouvé la délibération du permis accordé à Monsieur FARESE pour l'avenue de Mariemont mais je vous envoie quand même une copie du plan et du cartouche qui a été approuvé par le Collège communal en date du 08/01/1979 ». Les acquéreurs déclarant se contenter de ces déclarations et des annexes communiquées par ladite Ville de La Louvière (dont ils reconnaissent avoir reçu copie) et qu'ils n'exigent pas d'investigations complémentaires de la

part des vendeurs. Le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

En revanche le vendeur ne prend aucun engagement ni quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ni quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations, l'acquéreur faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables.

OBSERVATOIRE FONCIER WALLON (CODE DE L'AGRICULTURE)

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu et que le bien n'est pas déclaré dans le SiGeC depuis au moins cinq ans.

Par conséquent, il **ne sera pas procédé** à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

MENTIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE 60 DU DÉCRET DU 11 MARS 1999 RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT

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.

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare que dans le bien vendu il n'y a ni citerne à mazout souterraine ni de surface d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

INONDATIONS - ZONES à RISQUES

Le notaire instrumentant a attiré l'attention sur l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Selon les renseignements urbanistiques délivrés par la Commune de la Louvière le 19 juin 2023, dont question ci-dessus, et dont l'acquéreur a déclaré ci-avant avoir reçu copie, le bien n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation.

CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des dispositions du Code wallon de l'habitation durable (décret du 29 octobre 1998), et en particulier :

a) de l'obligation d'obtenir un permis de location délivré par la Commune de situation du bien, avant toute mise en location d'un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas un logement dont la location est soumise à l'obtention préalable d'un permis de location, et que le bien n'a jamais fait l'objet d'un permis de location, ni d'un refus de pareil permis.

b) de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie conformément aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 (publié au Moniteur belge du 10 novembre 2004). Si le bien n'était pas équipé de détecteurs, l'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

DROITS DE PRÉEMPTION - AUTORISATION

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel et n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon.

DÉCRET DU 1ER MARS 2018 RELATIF À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DES SOLS

A. Information disponible

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

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme antérieurement aux présentes.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la portée :

- de l'article 26 § 2 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, prévoyant le principe général « du pollueur-payeur » et de responsabilité « en cascade » dans le chef de différentes parties, l'administration désignant par priorité comme titulaire des obligations prévues dans ledit décret l'auteur ou l'auteur présumé de la pollution du sol.

- de l'article 23 dudit décret prévoyant qu'en cas de demande d'un permis d'urbanisme une étude d'orientation doit être réalisé pour un terrain renseigné dans la banque de données de l'état des sols comme pollué ou potentiellement pollué.

B. Existence d'un 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

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

C. Déclaration de destination.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter les biens à l'usage suivant : « **Résidentiel** ».

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra

assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

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

D. Renonciation à nullité.

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

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

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20221220036713 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par _____, _____ le 20 décembre 2022 (durée de maximum dix ans, soit jusqu'au 20 décembre 2032). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C
- Consommation totale d'énergie primaire : 57572 kWh/an
- Consommation spécifique d'énergie primaire : 199 kWh/m².an

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur avant ce jour. Le vendeur remet, ce jour, à l'acquéreur l'original du certificat, ce que l'acquéreur reconnaît.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Le vendeur remettra ce dossier à l'acquéreur juste après la signature de l'acte authentique.

CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019, entré en vigueur le 1^{er} juin 2020.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente **est une unité d'habitation** au sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

Installation contrôlée

Dans le procès-verbal du 11 juillet 2023, NORMEC BTV a constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

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

REGLEMENT SUR LA FOURNITURE D'EAU

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau imposé par le Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendrier suivant la signature de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

POINT DE CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES (CICC).

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

CODE DE L'EAU - CERTIFICATION EAU DES IMMEUBLE BÂTIS

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} 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 parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

AIDE REGIONALE

Interrogé par le Notaire instrumentant quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la présente vente, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une telle aide.

PRIMES

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas obtenu une prime de rénovation pouvant entraîner une augmentation du revenu cadastral ;
- qu'il n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral.
- qu'il est informé des règles de la région wallonne relatives au remboursement des primes en cas de vente. Le vendeur déclare conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 ne pas avoir obtenu d'aide régionale relative au bien vendu.

L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait

l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

PRIX - PAIEMENT

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le vendeur dispense expressément l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

FRAIS

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

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

DECLARATIONS SUR L'HONNEUR

Les acquéreurs déclarent sur l'honneur qu'ils ne possèdent à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits en pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

Ils déclarent également qu'ils s'engagent à faire du bien présentement acquis leur habitation propre et unique et à y fixer leur domicile au plus tard dans l'année à compter de ce jour.

Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire qu'à défaut de remplir cet engagement, ils ne peuvent pas bénéficier du tarif réduit dénommé barème « Jbis », et qu'ils seront alors tenus de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance d'un an, la différence entre l'honoraire payé et l'honoraire qu'ils auraient dû payer en application du barème dénommé « J ».

DECLARATIONS FISCALES

1/ L'acquéreur :

REDUCTION (art.44/53/56 du Code des Droits d'Enregistrement)

Après informations données par Nous, Notaire, à l'acquéreur sur la portée des articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement - région wallonne, l'acquéreur déclare ne pouvoir bénéficier de la réduction prévue à l'article 53.

ABATTEMENT (ART. 46BIS DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT)

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) 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 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, à ce jour, seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation tant en Belgique qu'à l'étranger, 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, tant en Belgique qu'à l'étranger ;

- 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.

2/ Le vendeur :

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

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné toutes informations concernant les dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

Taxation sur les plus-values - information :

Les parties déclarent avoir été informées des articles 90 et suivants du CIR92 relatifs à la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition et d'un terrain dans les huit ans de la date d'acquisition.

DISPOSITIONS LEGALES - DECLARATIONS FINALES

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties des dispositions de l'article 203 premier alinéa du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

DECLARATIONS DIVERSES

DECLARATION

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

- qu'il n'a pas consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu.

CAPACITE DES PARTIES

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

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- être capable ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, et
- n'avoir pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- ne pas avoir introduit de requête en médiation de dettes que ne pas avoir l'intention de le faire ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

COHABITATION LÉGALE

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil ancien relatifs à la cohabitation légale.

ELECTION DE DOMICILE

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

INFORMATION - LOI DE VENTÔSE ARTICLE 9

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.

VIDEOCONFERENCE

La procuration dont question ci-avant est visée à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat et est donc enregistrée gratuitement conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exemptée de paiement de droit d'écriture conformément à l'article 21, 13° du Code des droits et taxes divers.

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.

Les parties déclarent donner irrévocablement mandat au notaire soussigné pour rectifier toute erreur matérielle qui serait reprise dans le présent acte authentique.

DROITS D'ECRITURE

parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.