

11))

Vente en région wallonne	Répertoire : 2020 / 186
Enregistrement estimé	Hypothèque : Oui
Annexe à enregistrer :	CRH :
Droit d'écriture	

DECLARATIONS PREALABLES

Chaque partie déclare être capable, et notamment qu'elle n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes, qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un curateur et 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 et 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.

Le vendeur déclare 1. ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien ; 2. ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien ; 3. que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat d'annonces publicitaires sur l'immeuble ; 4. que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun contrat de location et ne contient pas de bien appartenant à des tiers (tels que citerne, panneaux solaires, chaudière, alarme, etc.), à l'exception éventuelle des compteurs et canalisations dont question ci-après ; et 5. que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

ENSUITE DE QUOI LES COMPARANTS requièrent le notaire d'acter la vente intervenue entre eux, comme suit.

Le vendeur vend, sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires, transcriptions, inscriptions, mentions ou empêchements généralement quelconques le bien ci-après décrit à l'acquéreur qui accepte, chacun à concurrence d'une moitié, à savoir :

VILLE DE LA LOUVIÈRE- dixième division - Strépy-Bracquegnies

Une maison d'habitation avec dépendances, sise rue _____ cadastrée selon
titre section _____ selon extrait récent de la matrice cadastrale section _____
pour une superficie de deux ares quarante-six centiares (2a 46ca).
RC: quatre cent septante-six euros (€ 476,00)
Rappel de plan

s'y réfèrent et acceptent de s'y conformer.

Ci-après : « le bien ».

Immeubles par incorporation

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

Origine de propriété

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 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.

Convention entre acquéreurs

- Acquisition indivise

Les acquéreurs, informés du fait qu'ils entrent dans une indivision volontaire, à laquelle pourrait ne pas s'appliquer l'article 815 du Code civil (qui stipule que nul ne peut être contraint de rester en indivision), déclarent vouloir appliquer ledit article par analogie, sur base contractuelle, mais sous réserve de pouvoir conclure par écrit des pactes d'indivision pour une durée supérieure à cinq ans. Chacun des acquéreurs pourra donc, à défaut d'accord entre parties, demander le partage judiciaire conformément aux articles 1207 et suivants du Code judiciaire.

- Clause d'accroissement

Afin d'organiser leur cohabitation et de protéger le survivant d'eux en cas de prédécès de l'un d'eux, les acquéreurs conviennent de créer entre eux une indivision particulière concernant le bien immeuble acquis aux présentes, ci-après dénommé le bien, qu'ils considèrent comme un patrimoine d'affectation.

Les acquéreurs conviennent que lors du décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit – si le prémourant laisse des descendants – ou la pleine propriété – si le prémourant ne laisse pas de descendants – de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après. Dès lors, chaque acquéreur cède, sous

la condition susmentionnée, l'usufruit – si le prémourant laisse des descendants – ou la pleine propriété – si le prémourant ne laisse pas de descendants – de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cessionnaire acquiert la chance d'acquérir l'usufruit – si le prémourant laisse des descendants – ou la pleine propriété – si le prémourant ne laisse pas de descendants – de la part de l'autre, pour autant qu'il lui survive.

Cette convention est conclue et acceptée réciproquement, à titre onéreux, comme un contrat aléatoire, sous les conditions et modalités suivantes :

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) Les deux parties estiment que leurs chances de survie sont égales.

3) Cette convention est conclue entre les acquéreurs pour une période de deux ans à compter de ce jour. Elle est ensuite, de par la volonté actuellement exprimée des parties, automatiquement prorogée pour des périodes successives de deux ans, à moins que l'un des acquéreurs ne fasse connaître à l'autre sa volonté d'y mettre fin, ce qui devra être fait par déclaration devant notaire effectuée par l'un d'eux au plus tard trois mois avant l'expiration de la période de deux ans en cours. Une expédition en sera adressée par lettre recommandée à l'autre acquéreur.

Cette convention prendra toutefois fin de plein droit lors d'un mariage entre les deux acquéreurs, sauf disposition contraire dans un acte notarié à passer avant le mariage.

Finalement, les parties peuvent, à tout moment, de commun accord, faire modifier ou faire constater la fin de cette convention par acte notarié, soumis à la formalité de transcription au bureau des hypothèques, aux termes de quoi ils se retrouveront à nouveau dans une indivision ordinaire.

4) L'accroissement porte également sur tous les travaux, transformations et améliorations éventuels qui auraient été apportés sur le bien ou au bien. A défaut de preuve contraire, les deux parties sont présumées avoir exprimé leur accord tacite à ce sujet.

5) Le survivant des acquéreurs au profit duquel l'accroissement se réalise ne sera redevable d'aucune indemnité aux héritiers et ayants droit du prémourant du chef de la présente convention, étant donné qu'il s'agit ici d'un contrat aléatoire. Le caractère onéreux de cette convention est souligné par l'intention de chaque acquéreur d'être protégé pour le cas où il serait le survivant.

6) Il est stipulé que le survivant des acquéreurs devra payer et continuer à rembourser tous les crédits et tous les montants impayés contractés en vue de l'acquisition commune et des travaux, transformations et améliorations éventuels, après emploi de l'assurance solde restant dû. L'attention des parties est attirée par le notaire sur l'importance de la désignation du bénéficiaire de ces assurances.

7) Tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ne pourront aliéner leurs droits dans le bien, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, ni en demander le partage ou la licitation, hypothéquer le bien ou concéder une servitude, sauf accord mutuel préalable.

De même, tant que cette convention produira ses effets, les acquéreurs ont la jouissance commune du bien à charge d'en supporter ensemble les charges, chacun en fonction de ses droits de propriété dans le bien, nonobstant l'application éventuelle de l'article 1477 § 3 du Code civil qui impose aux cohabitant légaux de contribuer aux charges de la vie commune en proportion de leurs facultés.

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 les formalités.

8) Les acquéreurs déclarent être informés que, sur base de la position actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications éventuelles des lois et/ou usages fiscaux, le survivant

sera tenu de déposer une déclaration au bureau de l'enregistrement compétent ou de faire dresser un acte authentique contenant cette déclaration endéans les quatre mois du décès du prémourant et de s'acquitter des droits d'enregistrement dans le bien.

9) Les dispositions contenues dans les articles 3) et 7) sont de toute façon d'application à partir de ce jour et tant que la présente convention reste d'application entre les acquéreurs, afin de pouvoir conclure une convention valable entre eux, c'est-à-dire indépendamment du fait que le survivant lève ou ne lève pas l'option d'accroissement prévue à l'article 1).

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

Bien que volontaire, la présente indivision n'enlèvera pas à chaque copropriétaire le droit de demander, à tout moment, la sortie d'indivision amiable ou judiciaire relativement au(x) bien(s) présentement acquis.

- Apport anticipé : Informés par le notaire du contenu de l'article 1452 § 2 du Code civil, les acquéreurs déclarent ne pas vouloir faire de déclaration d'apport anticipé.

Conditions de la vente

La vente est consentie et acceptée aux conditions suivantes :

1. Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, étant un état conforme à celui dans lequel il se trouvait lors de la signature du compromis, 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, de même, l'acquéreur est sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, ceux notamment relatifs à l'état ou la vétusté du bâtiment ou à la nature et la qualité du sol et du sous-sol, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un renversement de la charge de la preuve incombant à l'acquéreur contre le vendeur, ce dernier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante (à l'exception éventuelle des éléments de toiture en asbeste ciment).

Tous droits et actions pouvant appartenir au vendeur, relativement au bien vendu font partie de la présente vente.

2. Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. L'acquéreur respectera notamment toutes les communautés de puits, de citernes, d'égouts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre le bien ici vendu et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

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, et qu'aucune mitoyenneté ne reste due ;

- il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien et que, personnellement, il n'en a conféré aucune autre que celles reprises dans l'acte reçu par le notaire ; à La Louvière, le 13 février 2013, transcrit, qui stipule ce qui suit, littéralement reproduit :

« L'acte de vente reçu par Maître . , ayant résidé à La Louvière, le trois septembre mil neuf cent cinquante-sept, reprend textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES.

Les murs et pignons bâtis à cheval sur les biens présentement vendus et sur ceux contigus appartenant ou ayant appartenu à la Société venderesse sont mitoyens entre les propriétés qu'ils divisent.

Le passage figuré au plan prévauté entre les lettres a, b, c, d, e et f est à usage des immeubles côtés n°s

Il aboutit à la dite ru

SERVITUDE MINIERES.

Comme condition essentielle et expresse des présentes ventes, sans laquelle elles n'auraient pas été consenties, ce qui est formellement reconnu par les acquéreurs, il est stipulé que A. Les biens cédés par ladite société et toutes les constructions érigées ou qui pourraient être érigées sur ces biens sont et demeureront grevées à dater de ce jour, à titre de servitude ou droit réel, au profit des usines de la société venderesse et pour son usage et utilité, de la charge de souffrir sans qu'aucune indemnité soit ou puisse être due, tous les dommages quelconques qui pourraient provenir de tous travaux miniers présents et futurs y compris l'exhaure, exécutés ou pouvant être exécutés par ladite société dans le périmètre de sa concession.

B. En tant que de besoin et en tous cas, les acquéreurs agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs successeurs et représentants, tiers détenteurs et autres ayants-droits, abandonnent dès ce jour et pour l'avenir toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre la société venderesse précitée à raison des dommages qu'elles qu'en soient la nature et l'importance que les immeubles présentement vendus, tels qu'ils se comportent actuellement et pourront se comporter dans la suite ont pu ou pourraient éprouver par l'effet des travaux miniers présents, passés et futurs de ladite société venderesse ou de toutes autres qui pourraient lui succéder ou se substituer à elle dans l'avenir de quelque manière que ce soit sans aucune exception ni réserve.

Ça Pour atteindre plus efficacement encore le but de cette stipulation, les acquéreurs, chacun pour ce qui le concerne et agissant comme il vient d'être dit, s'engagent à n'aliéner tout ou partie des dits immeubles qu'en imposant à tous acquéreurs ou tiers détenteurs présents ou futurs, pareille obligation envers la société venderesse ou celle lui ayant succédé et dans les mêmes termes, à peine d'avoir à garantir de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle au profit d'acquéreurs ou détenteurs subséquents du chef préindiqué.

La présente concession et reconnaissance de servitude sera transcrite au bureau des Hypothèques à Mons de manière à suivre les biens qui en sont grevés en quelques mains qu'ils passent.

La société venderesse, ses successeurs ou ayants-cause pourront contraindre les détenteurs desdits biens à reconnaître par acte en due forme que leur propriété est bien et dûment grevée des servitudes ou droits réels ci-dessus spécifiés. ».

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations résultant de ces servitudes. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux autres servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3. La superficie (contenance) reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur. Toute différence avec la surface réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de renseignement.

Les parties déclarent avoir pris connaissance des extraits et plans cadastraux qui ont servi à la description du bien et sur lesquels elles marquent leur accord quant à leur conformité à la situation réelle du bien, à l'exception d'une annexe d'environ 10m² dans laquelle une salle de bain est aménagée, n'apparaissant pas sur le plan cadastral.

4. Propriété - Occupation - Jouissance

Le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur a la propriété du bien et en a la jouissance par la prise de possession effective, à compter de ce jour.

5. L'acquéreur paie, à compter de ce jour, toutes les taxes et impositions généralement quelconques mises ou à mettre sur ledit bien, à l'exception des taxes recouvrables par annuités, de celles sur la seconde résidence, des taxes d'égouts et de l'éventuelle taxe pour non occupation, qui demeureront à charge du vendeur jusqu'à et y compris l'année de la passation du présent acte pour les deux dernières.

L'acquéreur remet présentement au vendeur la somme de _____, qui représente sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours due par l'acquéreur au vendeur. Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

6. L'acquéreur fait son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu contre l'incendie et périls connexes à compter de ce jour et prendra toutes dispositions utiles à ce sujet, sans intervention du vendeur.

7. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes autres que les frais de délivrance sont à charge de l'acquéreur.

Droit administratif – Urbanisme

a. Les biens sont cédés avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment de la législation et réglementation en matière d'urbanisme ainsi que des arrêtés des pouvoirs publics, qui peuvent les affecter. Chacune des parties reconnaît avoir pu vérifier personnellement et antérieurement aux présentes, ou à tout le moins y avoir été invitée par le notaire, au moyen des différentes sources d'informations mises à sa disposition (commune, administrations, site internet et notamment <http://geoportail.wallonie.be/walonmap>, ...), la situation administrative des biens et l'affectation qu'elle entend leur donner au regard de la législation et de la réglementation, ainsi que la conformité urbanistique et administrative des actes et travaux qui y ont été exécutés, le cas échéant, et ce en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale

b. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que le bien :

- « 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 [...]

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 2004, en : Zones d'habitat : 1485 - résidentielle en ordre ouvert [...]

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 6 janvier 1995, en zone: Art.17 - de transition entre ordres continu et ouvert [...]

Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) 1e 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). [...]

Autres renseignements liés au bien : Zone de prévention éloignée des captages [...] »

- n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans le cas échéant autre que ce qui est mentionné ci-dessus, à l'exception du permis de régularisation PU 20/68 délivré par la ville de La Louvière le 14/04/2020 relatif à l'annexe n'apparaissant pas sur le plan cadastral dont une copie est remise à l'acquéreur.

L'attention de l'acquéreur est portée sur le fait que ce permis impose la construction d'un mur de briques de 75 centimètres dans les six mois de la délivrance du permis.

L'acquéreur s'engage à faire ces travaux dans le délai imposé par la ville. Le coût de ces travaux sera à charge du vendeur avec un maximum de). En garantie de cet engagement une somme de deux mille euros (prélevée sur le prix de vente) demeurera consignée en l'étude du notaire soussigné, qui pourra la libérer en faveur de l'acquéreur sur présentation soit d'une facture acquittée soit d'un document signé par les deux parties, le solde éventuel reviendra au vendeur. Si l'acquéreur demeure en défaut de faire réaliser les travaux dans les sept mois des présentes, le notaire soussigné est autorisé à libérer l'intégralité de la somme consignée au profit du vendeur.

- est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un équipement d'épuration des eaux usées ;
- 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 ;

- ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction urbanistique et il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par lui.
- n'a pas fait, à sa connaissance, l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité ;
- ne fait pas, à sa connaissance, l'objet d'un droit de préemption légal ;
- ne fait pas, à sa connaissance, l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- n'est pas, à sa connaissance, situé dans un des périmètres visés aux articles D.V.1 (sites à réaménager), D.V.9 (remembrement urbain) D.V.13 (revitalisation urbaine) ou D.V.14 (rénovation urbaine) du Code de développement territorial ;
- n'est pas, à sa connaissance, soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 et suivants du Code Wallon de développement territorial ;
- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- **n'est pas situé dans une zone Natura 2000 ;**
- n'est pas, à sa connaissance concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas, à sa connaissance, classé ou visé par une procédure de classement, inscrit sur la liste de sauvegarde, repris à l'inventaire du patrimoine, situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique ou dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tels que définis dans le Code du Développement Territorial. ;
- n'est pas, à sa connaissance, soumis à une servitude d'alignement ni concerné par la législation sur les mines-minières-carrières ;
- n'a pas fait l'objet d'une réquisition au sens de l'article L1123-30 du Code de la démocratie locale (immeuble abandonné).
- **qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial.**

c. Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens 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.

d. Renseignements urbanistiques (article D.IV.99 § 1er et D.IV.97 du Code du Développement Territorial - CoDT)

Les renseignements communiqués par l'administration communale en date du 20 mars 2020, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, confirment en partie ces informations.

Le notaire rappelle que les informations urbanistiques reprises ci-dessus sont le seul fait du vendeur et qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une vérification de sa part, **ce(s) dernier(s) n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que chacune des parties déclare bien savoir et accepter.** Nonobstant ce qui précède, les parties ont requis le notaire de recevoir le présent acte.

e. Le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, et garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques. Le vendeur déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de son fait, le bien a fait l'objet des travaux suivants : rénovation complète du bâtiment, lesquels ont été achevés le 01/01/2015 et pour lesquels aucun autre permis que celui précisé ci-avant n'a été obtenu.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1^{er} avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique, sauf application stricte de l'amnistie pour les travaux antérieurs au 1^{er} mars 1998. Le vendeur confirme qu'à sa connaissance, il n'a pas maintenu de tels travaux.

Le vendeur précise qu'à sa connaissance l'affectation actuelle du bien, à savoir « habitation », est conforme à la réglementation urbanistique et l'acquéreur confirme que cette affectation lui convient et qu'il assumera toutes les charges administratives d'un éventuel changement de destination à l'entière décharge du vendeur.

f. Environnement – citerne à mazout

Le vendeur confirme 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 / décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, et n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

g. Pollution des sols

1. L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après « BDES »), daté du 13 décembre 2019, énonce ce qui suit :

« (...) SITUATION DANS LA BDES

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

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12§2,3) : Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12§2,3) : Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12 §4) : Néant (...) ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat, du contenu du ou desdits extraits, l'acquéreur déclare qu'il a reçu cette information par antérieurement à la signature du compromis.

2. Le vendeur confirme 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 « Décret sols »), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret

3. L'acquéreur déclare qu'il affectera le bien à l'usage suivant : « III. Résidentiel », ce dont le vendeur prend acte.

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 a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. Dès lors, 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, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

[POUR INFORMATION ET RAPPEL ces mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation].

4. 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 du ou des extrait(s) conforme(s).

5. Renonciation à nullité

L'acquéreur déclare qu'il a reçu du vendeur l'extrait de la banque de données de l'état des sols antérieurement à la formation de la vente (c'est-à-dire avant la signature du compromis de vente).

h. Zones inondables (article 129 de la loi du 4 avril 2014)

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une zone à risque en matière d'inondation, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoportail.wallonie.be/walonmap>). Toutefois, les cartes consultables sur ce site sont informatives.

Les renseignements urbanistiques communiqués par la commune confirment la déclaration du

vendeur.

Les parties déclarent savoir et accepter que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués, et vantés, de bonne foi par le notaire, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude.

En tout état de cause, l'acquéreur déclare, sauf dol, ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant, la présente clause ayant pour seul et unique objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance.

i. L'attention des parties a été attirée sur l'obligation de notifier aux autorités compétentes, tout travail prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, et ce dès la phase de conception. Les parties déclarent avoir pu se renseigner au sujet de la proximité éventuelle de telles canalisations ou câbles en consultant préalablement le site <https://www.klim-cicc.be/> et dispensent le notaire de fournir de plus amples éléments à ce sujet.

j. Code wallon de l'Agriculture

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé dans une zone agricole, n'a pas été déclaré au SiGeC depuis au moins 5 ans, et n'est pas ou n'a pas été exploité à des fins agricoles, le cédant garantissant au surplus ne pas être agriculteur et ne pas avoir permis à un agriculteur d'utiliser le bien.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire.

k. Code wallon du logement

Le vendeur et l'acquéreur ont eu leur attention attirée sur les dispositions du Code wallon du logement (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location.
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé (si un PV a été dressé, l'attention de l'acquéreur est attirée sur ses conséquences, notamment d'indisponibilité du bien).

l. Formellement interpellé à cette fin par le notaire, le vendeur déclare ne pas s'être vu attribuer une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Certificat de performance énergétique

Le certificat PEB du bien porte le numéro n° 20191030001043 a été établi par le 30/10/2019 et donne le résultat suivant : Cat E – 55 043 kWh/an - 363 kWh/m².an. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de ce certificat dès avant la signature de la convention et l'original lui est présentement remis.

Les parties conviennent que les indications de ce certificat sont données de bonne foi par le vendeur à titre de simple renseignement. L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude dans ces indications, sauf à se retourner directement contre le certificateur énergétique, seul responsable de son travail.

Installation électrique - Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981(RGIE)

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis RGIE, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis cette date mais dont la partie antérieure à cette date n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société Contrôle Industriel Belge asbl, en date du 22/10/2014, qui constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît :

- avoir reçu l'exemplaire original dudit procès-verbal ;
- avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 RGIE, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les 25 ans du dernier contrôle.

Sécurité de chantier – Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées de la portée de l'Arrêté Royal du 25/01/2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux réalisés après le 01/05/2001.

Le vendeur déclare que, depuis le 01/05/2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur remet présentement ce dossier à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Prix

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

DÉCLARATIONS FINALES

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet du présent acte depuis le 13 avril dernier et considérer ce délai suffisant pour avoir pu l'examiner utilement.

Les parties conviennent que si les clauses et conditions du présent acte s'écartaient de celles contenues dans une convention éventuellement intervenue entre elles préalablement aux présentes portant sur le même objet, les dispositions du présent acte devront prévaloir.

Le vendeur déclare avoir été informé par le notaire du régime de taxation sur la plus-value immobilière ainsi que de la possibilité, dans le respect de certaines conditions, d'obtenir une restitution partielle des droits d'enregistrement qu'il a lui-même acquitté lors de son acquisition.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

IMPARTIALITÉ

Conformément à l'article 9 § 1 de la loi contenant organisation du Notariat, le notaire, ayant constaté que la présente convention met en opposition des intérêts contradictoires et/ou des engagements disproportionnés, attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Pour autant que de besoin, il est précisé et accepté par les parties que la mission du notaire ne s'étend 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. Les parties déclarent au surplus que le notaire les a éclairées 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, après quoi, elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DÉCLARATIONS POUR LE FISC

1. Les parties reconnaissent que le notaire leur a donné lecture et expliqué la portée de l'alinéa premier de l'article 203 du Code de l'Enregistrement imposant à toutes les parties de déclarer le prix et les charges réellement convenus sous peine d'amendes indivisibles.

2. Droits d'enregistrement

a. L'acquéreur déclare que le prix n'est pas payé avec des fonds provenant d'un jugement.

b. L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire 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. À cet effet, ils déclarent :

- 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 suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;
- 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.

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

c. 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'acquéreur 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 ;

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 ;

3° pour les déclarations *sub* 1° et 2° il est fait abstraction a. des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants, b. des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° et c. 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.

4° 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.

5° que la convention sous seing privé de vente date du 29 janvier 2020.

6° que le bien objet des présentes se situe en dehors d'une zone de pression immobilière.

VÉRIFICATION D'IDENTITÉ - CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le notaire certifie avoir personnellement vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité. Il certifie en outre au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude de l'état civil des parties.

POUVOIRS

Les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation du bien, l'origine de propriété, de faire toutes déclarations en matières fiscales, de les représenter à l'acte qui constatera la répartition du prix de vente entre les créanciers éventuels et de renoncer à la subrogation légale.

DONT ACTE

Passé et commenté lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants déclarant bien comprendre la teneur du présent acte, ont signé avec le notaire.

(Suivent les signatures) POUR EXPEDITION CONFORME ..

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.

Pour l'acte avec n° de répertoire 2020/186, passé le 21 avril 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré douze rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 le 30 avril 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 4154.
Droits perçus:

Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Mons 1 le 30 avril 2020
Réf. 40-T-30/04/2020-03217.
Montant: