

Le bien suivant, ci-après nommé invariablement "le BIEN",  
**FARCIENNES première division, section de FARCIENNES**

Une maison avec jardin, sise [REDACTED], paraissant cadastrée suivant titre section A, partie du numéro 21 K 9, et suivant extrait récent numéro 21 B10, pour deux ares nonante-deux centiares.

PLAN : Ce bien est figuré au plan, sous partie F, en dressé par le géomètre Francis Henseval à Fontaine-l'Evêque, le 16 décembre 2009, qui fera la loi des parties et demeurera ci-annexé.

**OCCUPATION - ENTRÉE EN JOUISSANCE - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ.**

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

L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien, et sa libre disposition par la prise de possession réelle.

**CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE.**

1. Le bien est vendu :

- sous les **garanties ordinaires** de droit;
- **pour quitte et libre** de charges hypothécaires ou inscriptions généralement quelconques;
- **dans son état actuel**, tel qu'il se contient dans ses bornes et limites, sans réserve mais sans garantie :
  - de la contenance (même pour des différences supérieures à un vingtième), sans garantie toutefois à l'action en bornage contre les propriétaires voisins; ni à l'action en responsabilité contre l'auteur d'un éventuel plan.
  - de la qualité du sol ou du sous-sol.
  - de l'état des constructions.

2. Le bien est transmis avec toutes mitoyennetés ou **servitudes** - apparentes ou non, continues ou discontinues - qui l'affecteraient ou dont il serait bénéficiaire, en vertu de la loi, d'usage ou de titres réguliers non prescrits.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est affecté d'aucune servitude et qu'il n'en a conféré aucune à quiconque,

3. L'acquéreur supportera ou reprendra à la décharge du vendeur, dès ce jour les contrats afférents au bien vendu, souscrits auprès d'administrations, régies ou compagnies, assurant des services à l'immeuble, tels que **l'eau, le gaz, l'électricité, etc...** Les appareils, compteurs et canalisations leur appartenant ne font pas partie de la vente.

Le notaire a spécialement attiré l'attention des parties sur la nécessité de prévenir la Société Wallonne de Distributions d'Eau, dans les huit jours de l'acte de vente, sous peine d'être solidairement et indivisiblement tenus depuis le dernier relevé.

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

#### 4. De la garantie décennale et de la garantie contre les vices.

Le vendeur répond de la garantie prévue par le Code Civil en matière de vente.

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents mais bien des vices cachés, et est solidairement responsable avec les architectes et le ou les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Cette garantie due par le vendeur bénéficie aux propriétaires successifs de la construction mais l'action à naître éventuellement de ce chef ne peut être exercée que contre le vendeur originaire, l'architecte, le ou les entrepreneurs.

Il est rappelé que la réception provisoire du bâtiment a été effectuée le 26 mai 2004 dernier, et que cette réception faisait état de quelques réparations et finitions complémentaires à effectuer par le vendeur.

Les garanties prennent cours, savoir la garantie décennale et les autres garanties, à compter de la réception.

5. Le vendeur déclare subroger l'acquéreur, qui accepte, dans tous ses droits et actions contre tous tiers, notamment des **charbonnages**, du chef de dégâts causés au-dit bien, déclarant n'avoir souscrit à aucun contrat d'exonération de responsabilité au profit des-dits charbonnages, ni avoir reçu aucune somme pour dommages futurs.

#### 6. I. URBANISME

##### A. Le vendeur déclare :

\* **que le bien est repris** : au plan de secteur, en zone d'habitat sur 50 mètres

- au schéma de structure arrêté par le Conseil Communal de la Commune de Farciennes le 1<sup>er</sup> juin 2004, en zone d'habitat résidentiel en ordre fermé et/ou semi-ouvert sur 50mètres et qu'un règlement d'urbanisme arrêté par ledit Conseil Communal et approuvé par Arrêté ministériel le 5 avril 2006 est d'application sur le territoire de la Commune de Farciennes.



**\* que le bien a fait l'objet :**

- d'un **permis d'urbanisme** groupé, n° 10003 et 101111, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28 avril 2009 autorisant la construction de quatre maisons d'habitations jumelés et le raccordement à l'égouttage public, et dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

**\* que le bien n'a pas fait l'objet :** d'un permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.

B. Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la commune de Farciennes, en date du 4 mars 2011, dans les limites des informations contenues dans cette lettre.

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de ladite lettre de la Commune de Farciennes, et dispense le notaire soussigné d'en reproduire les termes aux présentes.

C. Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1er et le cas échéant, 84 §2 alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Enfin, le vendeur déclare n'avoir réalisé aucun acte ou travaux et n'avoir pas connaissance de tels actes ou travaux accomplis par des tiers en contravention à ces articles.

D. En outre il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, à l'article 84 § 2 alinéa 1er du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'il existe des règles de préemption des permis d'urbanisme.  
- que l'obtention d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

E. 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 Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

F. Le vendeur déclare en outre que le bien n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;  
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;  
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;  
- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels que définis dans le CWATUPE.

et n'avoir pas connaissance que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visés aux articles 175 et suivants du CWATUPE ;  
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;  
- soit concerné par la législation sur les mines, minières, et carrières, ou sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.  
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUPE et plus généralement soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, etc..)

## **II. SOLS POLLUES - Assainissement du sol en Région Wallonne**

En application du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le 7 juin 2009 à l'exception de son article 21), le vendeur déclare:

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

- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

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

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

Les parties déclarent avoir été informée par le notaire soussigné, des obligations éventuelles d'assainissement et des titulaires des dites obligations, tels qu'ils sont notamment décrits à l'article 22 dudit décret.

## **III. CODE WALLON DU LOGEMENT - PERMIS DE LOCATION**

Les comparants déclarent que les notaires soussignés ont appelés leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt octobre mil neuf cent nonante huit et en particulier, sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles neuf à treize bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour certaines catégories de (petits) logements.

## **IV. CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES - Dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.)**

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure (en application de l'A.R. du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, et les mesures de sécurité y imposées) afférent au bien, le vendeur a répondu par l'affirmative. Les parties déclarent ce que le notaire instrumentant confirmé, que ce dossier est transmis à l'instant à l'acquéreur.

*Rappel de la loi : le notaire instrumentant précise aux parties que le dit Arrêté Royal s'applique notamment en matière de sécurité et de santé, aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est à dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants : 1) travaux d'excavation; 2) travaux de terrassement; 3) travaux de fondation et de renforcement; 4) travaux hydrauliques; 5) travaux de voirie; 6) pose de conduits*



LY

Handwritten mark resembling a stylized 'A' or 'd'.

Handwritten signature or mark.

utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits précédées par d'autres travaux visés au présente paragraphe; 7) travaux de constructions; 8) travaux de montage et de démontage notamment les éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes; 9) travaux d'aménagement ou d'équipement; 10) travaux de transformation; 11) travaux de rénovation; 12) travaux de réparation; 13) travaux de démantèlement; 14) travaux de démolition; 15) travaux d'entretien et de peinture et de nettoyage; 16) travaux d'assainissement; 17) travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux cités aux points 1 à 17.

*Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers ou s'effectuent de tels travaux exécutés par au moins deux entrepreneurs différents, qu'ils interviennent ensemble ou simultanément.*

*En cas de chantiers où les travaux ne sont menés que par un entrepreneur unique, le dossier doit être constitué pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage et/ou à des situations contenant un danger décelable.*

*Il est encore précisé à l'attention des parties qu'un coordinateur de sécurité doit être désigné sur ces chantiers.*

#### **V. INSTALLATIONS ELECTRIQUES :**

Le vendeur a l'obligation de faire effectuer à sa charge, avant la passation de l'acte authentique, une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et de transmettre le procès-verbal de visite au notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

La mise en conformité éventuelle du bien sera prise en charge par l'acquéreur qui déclare acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation (dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981), dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation (après le 1<sup>er</sup> octobre 1981).

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 dudit Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 6 juillet 2037.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### **VI. CITERNES A MAZOUT :**

Les parties déclarent avoir connaissance du fait que la législation en Région Wallonne (Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mil trois), au cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout (fixe enterré ou aérien) de 3.000 litres ou plus, oblige à faire tester l'étanchéité du réservoir et le faire équiper d'un système anti-débordement.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas de tel réservoir dans l'immeuble.

Si ces déclarations ou l'une d'entre elles s'avéraient inexactes, le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur, à première demande, et sur production d'un devis ou de factures acquittées, les frais que ce dernier devrait exposer pour ce faire.

Le notaire rappelle également qu'un permis d'environnement de classe 3 est obligatoire pour les citernes d'une capacité de 3.000 à 25.000 litres, de classe 2 pour les

citernes de 25.000 litres à 250.000 litres, et de classe 1 pour les citernes de plus de 250.000 litres.

**VII. DETECTEURS DE FUMEE**

Le Notaire soussigné rappelle à l'acquéreur qu'il devra installer un ou plusieurs détecteurs de fumée répondant aux normes légales. \*

**VIII. PANNEAUX PUBLICITAIRES-CITERNES :**

Le vendeur déclare qu'il n'a pas souscrit à ce jour de contrat portant sur la location de panneaux publicitaires ou de citernes de tout type, par exemple de gaz.

**IX. ZONES INONDABLES**

En application de l'A.R. du 25 février 2006 déterminant la mise en place et les conditions de fonctionnement du Bureau de tarification en matière de catastrophes naturelles, l'acquéreur reconnaît avoir été informé de la situation du bien dont question aux présentes par rapport aux zones inondables à risque établies suivant la cartographie adoptée par le Gouvernement Wallon le 15 mars 2007.

**X. PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Monsieur Frédéric ODENT daté du 26 avril 2012 mentionnant le code unique no 20120426006065 indice B 120.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

7. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que l'ensemble de la convention tombe sous l'application de la loi Breynne, dans le cas où le vendeur conclut, directement ou indirectement, avec l'acquéreur, un contrat d'entreprise relatif à une nouvelle construction sur le terrain vendu.

8. L'acquéreur supportera, à compter de ce jour, les contributions et **impôts** de toute nature, auxquels le bien peut ou pourra être assujéti.

9. Les **frais**, droits et honoraires, à résulter des présentes, sont à charge de l'acquéreur, selon le droit commun.

10. 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.

**PRIX-QUITTANCE.**

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le vendeur, sous réserve de prendre inscription qui n'aurait rang qu'à sa date, dispense le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, à la transcription des présentes.

#### ETAT-CIVIL.

Le notaire instrumentant certifie la dénomination de la société venderesse et l'état-civil des parties, au vu des pièces officielles requises par la loi, et déclare que leur identité a été établie au vu de documents d'identité probants (carte d'identité, carnet de mariage, registre d'état-civil).

Les comparants déclarent qu'ils acceptent que leur numéro de registre national soit indiqué dans le présent acte.

#### DÉCLARATIONS DIVERSES.

A. Le notaire instrumentant a donné lecture au vendeur, des articles 62 par.2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée, et des sanctions en cas de fausse déclaration ; celui-ci a déclaré être **assujetti** à cette taxe sous le numéro TVA BE : 859.992.793.

B. Les comparants déclarent qu'il n'existe ici, selon eux, aucun intérêt manifestement contradictoire, qu'ils tiennent tous les **engagements** repris dans le présent acte comme **équilibrés** et qu'ils les acceptent.

Ils déclarent que le(s) notaire(s) les a(ont) informés des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il(s) leur a(ont) fourni un **conseil impartial**.

#### **CAPACITÉ DES PARTIES.**

Chacune des parties déclare n'être frappée **d'aucune restriction de sa capacité** de contracter les obligations formant l'objet du présent acte, et ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens.

Elle déclare et atteste en particulier :

- que son état civil, qualité et demeure tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- qu'elle n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin.
- ne pas être dessaisie de tout ou partie de l'administration de ses biens
- n'avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou faire l'objet d'une réorganisation judiciaire;
- ne pas être ou avoir été déclarée en état de faillite par jugement.
- ne pas être pourvue d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire.
- que le vendeur n'a réalisé aucun mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

#### **ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, élection de domicile est faite par les parties, en leur demeure ou siège social sus-indiqué.

#### **PRO FISCO.**

Déclaration pro fisco : acquisition d'un bâtiment avec TVA - exemption des droits d'enregistrement. (article 159,8° du code des droits d'enregistrement).

Le vendeur déclare :

- 1- être entrepreneur professionnel au sens de l'article 44 § 3, 1°, a), premier alinéa et 12 § 2 du code de la TVA et être dès lors assujetti à la TVA comme dit ci-avant.
- 2- introduire sa déclaration périodique au bureau de contrôle TVA sis à Charleroi.
- 3- que la vente concerne un bien immobilier qui n'a pas encore été l'objet d'une première utilisation - occupation à la date de la livraison et pour lequel il n'y a donc pas encore eu d'enrôlement au précompte immobilier.

Le revenu cadastral n'a pas encore été attribué à ladite construction incorporée au sol.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Chimay,

Les parties déclarent avoir pris connaissance du présent acte, dès réception du projet leur envoyé le 20 mars dernier et, dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

2012/410/0267/N

Enregistré à Chimay, rol 5 renv sans  
le 02 mai 2012  
vol 414 Fol 26 Case 08  
Reçu n<sup>o</sup> 198. cinq lettres

Le Receveur

10 DAVID

Transcrit à  
Inscrit à  
le  
N<sup>o</sup>  
reçu  
Le Conservateur