



Ville de Charleroi - 2<sup>ème</sup> division

Dans un immeuble à usage de commerce et d'habitation avec dépendances, d'un ensemble situé cadastrée selon matrice cadastrale récente sous section D numéro 201/00CP0000, pour une contenance selon titre et cadastre de un are cinq centiares.

**Le lot 2 :** cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section D numéro 201DP0002, comprenant

**a) en propriété privative et exclusive :**

**AU NIVEAU DU DEUXIEME ÉTAGE**

Un appartement avec hall, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres et petit débarras d'une surface intramuros de septante et un mètres carrés et quarante-cinq centimètres carrés (71,45 m<sup>2</sup>)

**b) en copropriété et indivision forcée :**

les deux mille cent nonante-deux/dixmillièmes (2.192/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

**Le lot 3 :** cadastré selon nouvel identifiant parcellaire section D numéro 201DP0003, comprenant

**a) en propriété privative et exclusive :**

**AU NIVEAU DU TROISIEME ÉTAGE**

Un appartement avec hall, cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres et petit débarras d'une surface intramuros de septante et un mètres carrés et quarante-cinq centimètres carrés (71,45 m<sup>2</sup>)

**b) en copropriété et indivision forcée :**

les deux mille septante/dixmillièmes (2.070/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Alexis BRAHY soussigné, ce jour antérieurement aux présentes.

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions ci-après ; si ces dernières s'écartaient de celles contenues dans toute convention intervenue entre eux antérieurement aux présentes, sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

1.- Le bien est vendu :

- pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques; le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation hypothécaire ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien ;

REGISTRE DES GAGES

Pour autant que de besoin, les vendeurs déclarent, présentement, que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

- dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, bien connu des acquéreurs pour l'avoir soigneusement visité, lesquels ne pourront prétendre à aucune indemnité ni recours contre les vendeurs, soit pour mauvais entretien ou mauvais état des bâtiments, vétusté, vices de construction éventuels apparents ou non apparents, soit pour vices cachés (les vendeurs déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), soit pour vices du sol ou du sous-sol, ou pour toute autre cause ;

- sans garantie de la contenance, toute différence constatée entre la contenance ci-avant mentionnée et la contenance réelle, même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour les acquéreurs ;

- avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre ces derniers qui déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien vendu et que personnellement ils n'en ont conféré aucune pour leur part.

Deuxième  
feuillet double



2.- Le bien sera assuré en vertu d'une police collective dès l'entrée en fonction du nouveau syndic. Dans l'attente de l'entrée en vigueur de la police collective, le vendeur s'engage à maintenir son contrat actuel.

3.- Le bien est vendu avec tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

A ce sujet, 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 et article 6 de la loi Breyné). 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.

4.- Les acquéreurs devront continuer, à la décharge des vendeurs, tous abonnements aux services d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir de leur entrée en jouissance.

5.- Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

6.- Les acquéreurs paieront et supporteront tous les frais, droits et honoraires des présentes, de ses suites ou de son exécution, ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée, à l'exception des frais de délivrance qui resteront à charge des vendeurs.

7.- Les vendeurs déclarent ne pas avoir conclu de contrat verbal ou écrit concernant le placement de panneaux d'affichage sur le bien objet des présentes et qu'aucun panneau publicitaire n'est actuellement apposé sur ledit bien.

8.- Les vendeurs déclarent que le bien n'est équipé d'aucun panneau solaire et/ou photovoltaïque.

9. Attestation d'assurance – responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction

Conformément à la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, et après avoir été interrogé par le notaire soussigné, le vendeur déclare qu'aucuns travaux consécutifs à un permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018 n'ont été exécutés.

RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES.

Le titre de propriété des vendeurs étant l'acte reçu par le Notaire Bernard GROSFILS à Lodelinsart le vingt-sept mars mil neuf cent nonante-huit ne stipule pas de condition particulière ou de servitude autres que celles reprises dans l'acte de base prévauté.

PROPRIETE - JOUISSANCE.

Les vendeurs déclarent que les acquéreurs auront la propriété du bien présentement vendu à dater de ce jour, et qu'ils en auront la jouissance par la prise de possession réelle et effective également à dater de ce jour, le bien étant libre de toute occupation selon déclaration expresse des vendeurs.

IMPOTS.

Les acquéreurs auront à leur charge, à compter de ce jour, les taxes, redevances, impositions et contributions de toute nature relatives au

dit bien. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'une taxe liée à la déclaration d'insalubrité de l'appartement du deuxième étage. Toute taxe qui sera due pour la période antérieure aux présentes restera à charge du vendeur.

#### STATUT IMMOBILIER.

La présente vente est en outre consentie et acceptée aux conditions de l'acte de base ci-dessus vanté et de ses annexes, dont les acquéreurs déclarent avoir une parfaite connaissance par la lecture qu'ils en ont faite et pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Les acquéreurs seront subrogés, sans recours contre les vendeurs, dans tous les droits et obligations qui résultent dudit acte de base et du règlement de copropriété, de même que de toutes décisions ultérieures régulièrement prises ou à prendre par les organes compétents de la copropriété, et seront tenus de les imposer à tous leurs successeurs, locataires et ayants-cause à tout titre.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet le bien présentement vendu, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces actes et annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de ceux qui résulteront des décisions prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

#### COPROPRIETE

##### 1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien cédé est régi par les statuts l'acte de base, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 1° à 4° du Code civil.

Le vendeur a remis, préalablement à la signature des présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

##### 2. Informations.

Le vendeur déclare que la copropriété n'ayant été constituée qu'aux termes de l'acte prévanté du Notaire BRAHY à Charleroi elle n'est que très peu organisée et qu'il n'existe ni syndic, ni fonds de réserve, ni fonds de roulement, et qu'aucune assemblée générale n'a été tenue. Dans cette mesure, le notaire instrumentant n'a pu se conformer à l'article 3.94 §2, du Code civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit

Troisième  
feuillet double



d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Le vendeur déclare, outre ce qui précède qu'à sa connaissance :

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

### 3. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune et que le chauffage est individuel et électrique.

### 4. Charges communes – fonds de copropriété - litiges

*- Charges ordinaires et approvisionnement du fond de roulement*

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur la base d'un décompte à établir par les parties de commun accord.

*- Charges extraordinaires et appels de fonds*

Conformément à l'article 3.94, §2, du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la convention de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

*- Propriété du fonds de réserve*

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de fond de réserve.

*- Créances de la copropriété*

Les créances de la copropriété, nées après la signature des présentes suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

### 5. Assemblées générales

L'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait eu lieu entre la conclusion de la convention de vente et la signature des présentes, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Si l'acquéreur disposait d'une telle procuration, toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la date de la convention de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur pour autant que le vendeur ait communiqué à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se serait tenue durant cette période. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a été tenue depuis la signature du compromis de vente

#### **6.- Frais**

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge du vendeur.

#### **7.- Adresse des parties**

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.  
Le vendeur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.

#### **8.- Privilège de l'association des copropriétaires**

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Le vendeur nous déclare qu'il n'existe aucun syndic pour l'immeuble où se situe le bien vendu.

#### **9.- Démembrement du droit de propriété**

PAS D'APPLICATION

#### **DECLARATIONS URBANISTIQUES.**

##### **I. Préambule : Avertissement et interpellation**

- Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'opportunité de recueillir de leur côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.
- En outre, le notaire rédacteur du présent acte a attiré tout spécialement l'attention des acquéreurs ce qu'ils reconnaissent expressément sur l'importance et la nécessité qu'ils vérifient personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la

Quatrième  
feuillet double



législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel ils peuvent demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

- Enfin, le Notaire instrumentant rappelle ce qui suit à propos de son intervention :
  - Son obligation d'information s'exerce subsidiativement à celle du vendeur ;
  - Elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
  - Elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialistes (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert, ...).

Les parties se déclarent en outre bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées ; et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

- Les vendeurs reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences d'avoir effectué des travaux sur le bien vendu sans autorisation. Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent formellement ne pas être dans ces conditions.

## II. Mentions et déclarations prévues à l'article D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT.

### A. Lettre de la Commune

Requise à cet effet par courrier du notaire instrumentant, la Ville de Charleroi a répondu par sa lettre du quatorze février deux mille vingt-deux, ce qui suit (extrait littéral sélectif) :

« - Ce bien est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- D'après notre base de données :

- Le bien a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme

suivant(s) :

- Un permis d'urbanisme délivré le 29/06/1988, et qui a pour objet « transformer la vitrine du restaurant » et dont les références sont : HIST -PURB/1988/0091 (Délivré) (parcelle 01D201C, Rue de Marchienne, Charleroi) – Demander à l'époque : LIN SIN JOM.
- Un permis d'urbanisme délivré le 04/12/2017, et qui a pour objet « régularisation du placement d'une enseigne » et dont les références sont : CPURB/2017/0349 (Délivré) (parcelle 01D201C, Rue de Marchienne, Charleroi) – Demander à l'époque : Michel CALEMBERT.
- Un permis d'urbanisme délivré le 07/02/2002, et qui a pour objet « Transformations diverses » et dont les références sont : RA-21028 (Délivré) (parcelle 01D201C, Rue de Marchienne, Charleroi) – Demander à l'époque : CALEMBERT.

Transformations diverses :

Rz et 1<sup>er</sup> étage : commerce (Librairie universitaire de Charleroi)

2è : appartement 021 : hall, séjour, cuisine, 2 chambres, SDB, terrasse

3è : appartement 031 : hall, séjour, cuisine, 2 chambres, SDB

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Le bien est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
- Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le conseil communal du 22/06/2000 est applicable.
- Le bien est situé dans un périmètre de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9. du CoDT : PRU1- Quartier de la Ville basse (100) Quartier de la Ville Basse (100) ;
- Le bien fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité dressée le 30/09/2021 logement 17/021 inhabitable au 2<sup>ème</sup> étage.
- Nous vous renvoyons auprès du service de la voirie de la ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement et si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. De même le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie

Cinquième  
et dernier  
feuillet double



eaux...);

- Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- Il n'a pas été possible d'établir la zone dans laquelle le bien est repris dans la banque de donnée de l'état des sols : que le site contenant cette information rencontrait des dysfonctionnements lors de l'élaboration de ce document :

Observation :

Pour rappel :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

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 ne soit pas modifiée. »

Le vendeur déclare que l'ensemble des renseignements communiqués par la commune tels que repris ci-dessus sont exacts à sa connaissance.

#### **B. Déclarations du vendeur**

Complémentairement au contenu de la lettre ci-dessus, le vendeur fait les déclarations suivantes :

##### **a) Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de site à réaménager (SAR), ni par un périmètre de préemption, ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

Il déclare également que le bien n'est pas traversé par un sentier ou une voirie communale.

##### **b) Protection du patrimoine – Monuments et sites**

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...).

Une consultation du site de la Région Wallonne, révèle que le bien se situe dans une zone reprise dans la carte du zonage archéologique.

**c) Patrimoine naturel**

Le bien n'est 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° du CoDT.

**d) Zones à risque**

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure telle que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

**e) Périmètres visés aux articles D.II.31§2 et D.IV.57 du CoDT dit SEVESO.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien ne se trouve pas compris dans un périmètre de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ou dans un périmètre de zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement.

**f) zones à risques d'inondation**

L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférentes au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui a été construit plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 § 4 de la loi relative aux assurances du quatre avril deux mille quatorze.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une zone à risque d'aléa d'inondation.

**g) Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- le bien est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- 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.

**III. Situation existante et future**

**S'agissant de la situation existante**, Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à **usage d'appartements pour habitation**

**unifamiliale.** Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur déclare également que la division de l'immeuble en un commerce et deux appartements est régulière et a été consacrée dans le permis délivré par la Ville de en 2002 dont question ci-avant. En particulier, le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien ne fait l'objet, en sus de ce qui est mentionné par la Commune, ni d'un permis de lotir ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01 janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Également, sur interpellation de l'officier instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente cession 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'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

**S'agissant de la situation future,** le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur, ni quant aux autres projets de l'acquéreur à propos du bien présentement acquis.

#### IV. **Information générale.**

Sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative pesant sur le vendeur, l'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui appartient de rechercher en fonction du projet qu'il a à propos du bien qu'il acquiert.

L'acquéreur reconnaît, à cet égard, avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, dès avant la signature du compromis de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Les infractions urbanistiques sont continues et se transmettent de propriétaires en propriétaires, sans possibilité de prescription en l'état du droit régional wallon, sauf :
  1. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de dix ans, laquelle hypothèse est strictement limitée aux actes de minime importance dont les conditions cumulatives sont listées à l'article D.VII.1 § 2 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;
  2. à bénéficier de la dépenalisation par échéance d'un terme de vingt ans, laquelle hypothèse est limitée aux actes visés par l'article D.VII., §2/1 du CoDT, et dont sont expressément exclus les cas visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis du CoDT ;

3. à bénéficier de la présomption irréfragable de régularité visée à l'article D.VII.1 bis du CoDT, couvrant la réalisation d'actes et travaux antérieurs au premier mars mil neuf cent nonante-huit, et dont les cas d'exception sont visés à l'alinéa 2 dudit article.

▪ Dès lors, l'existence, en cas d'infraction, du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infraction(s) urbanistique(s) et plus particulièrement, la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer notamment, et avec l'assentiment d'un juge, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement, ou encore des sanctions financières ; ceci sans compter le risque de se heurter à une attitude réservée ou réticente des organismes de crédit ou de prêt, dans la mesure où la situation urbanistique constitue une menace sur la valeur de leur gage.

#### MENTIONS PREVUES PAR LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Les vendeurs déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un 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.

#### ETAT DU SOL

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du deux septembre deux mille vingt et un énonce ce qui suit :

*Le bien objet de la demande est-il :*

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

- concerné par des informations de nature strictement indicative (Art.12§4) ? **NON**

**Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.**

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes par la remise en mains propres.

#### **B. Déclaration de non-titularité des obligations**

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

#### **C. Déclaration de destination non contractualisée**

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s), le cessionnaire déclare qu'il entend (soit) l'affecter à l'usage suivant : « .III. Résidentiel. »

Le cédant déclare encore n'avoir connaissance d'aucun élément qui pourrait contredire le contenu de cet extrait conforme et plus généralement n'avoir connaissance d'une pollution du sol visant le bien ni de son chef ni du chef des occupants antérieurs.

#### **D. Exonération**

Sous réserve de sa bonne foi, le cédant est exonéré vis-à-vis du cessionnaire 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 donné. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le cédant serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

#### **E. Renonciation à nullité**

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

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

#### EPURATION DES EAUX.

Le notaire soussigné :

Informe la partie acquéreuse de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des dix-neuf juillet deux mil un et neuf octobre deux mil trois, relatifs à l'épuration des eaux ;

Rappelle aux parties qu'il leur incombe de prendre contact avec l'administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (collective ou individuelle).

#### CITERNE A MAZOUT.

Sur l'interpellation du notaire soussigné, les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucune citerne à mazout dans ledit bien d'une capacité supérieure ou égale à trois mille litres.

#### INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

Conformément aux obligations visées par l'AR du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de la sous-section 2.2.1.1. du chapitre 2.2. et de la section 8.4.2. du Livre 1 de l'arrêté royal du 08 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension.

Par procès-verbal du 11 juillet 2003, la société BUREAU TECHNIQUE VERBRUGGHEN il a été constaté que l'installation électrique des deux appartements satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau

contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du 11 juillet 2003. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

#### CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les comparants ont été informés de nouvelles mesures imposant de disposer d'un certificat PEB en cas de vente d'immeuble. Les certificats de performance énergétique du bâtiment (PEB) portant les numéros 20210809017193 et 20210809017080 et se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Sandro VAGENHENDE à Marcinelle le neuf août deux mille vingt et un. Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien et respectivement :

Deuxième étage : Classe énergétique : F pour une consommation d'énergie de 435 kwh/m2 par an.

Troisième étage : Classe énergétique : G pour une consommation d'énergie de 882 kwh/m2 par an.

Les originaux desdits certificats ont été remis aux acquéreurs qui le reconnaissent expressément.

#### CERTIBEAU

Le vendeur déclare :

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

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBeau n'est pas obligatoire.

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

Avertis des conséquences de cette dispense, les vendeurs dispensent formellement l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'expédition des présentes, pour quelque raison que ce soit.

ABATTEMENT – article 46 bis du code de droits d'enregistrement

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions nécessaires pour bénéficier de la réduction des droits prévue par l'article 53, 2°, du Code des Droits d'Enregistrement.

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les vendeurs déclarent ne pas remplir les conditions nécessaires pour bénéficier de la restitution des droits prévue par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

TAXATION DE PLUS VALUE.

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées par le notaire soussigné, des dispositions prises par l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante six introduisant la taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux portant sur des immeubles bâtis situés en Belgique ou sur des droits réels autre qu'un droit d'emphytéose ou de superficie ou qu'un droit immobilier similaire portant sur ces immeubles.

DECLARATIONS.

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

Chacun des comparants déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité, ni introduit ni l'intention d'introduire un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou 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;
- n'être pas pourvu d'un administrateur des biens et de la personne, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

DECLARATION RELATIVE A L'OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Wallon contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire 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 les biens vendus.

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

#### AIDE DE LA REGION WALLONNE.

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mil neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale (à savoir : primes à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration et relatives aux logements conventionnés), relativement au bien faisant l'objet de la présente vente.

#### CHANTIERS MOBILES OU TEMPORAIRES

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles ainsi que son champ d'application et déclarent avoir reçu toute la documentation utile et nécessaire à ce sujet.

Interrogés par le notaire instrumentant, les vendeurs déclarent que les éventuels travaux effectués au bien vendu ont été entamés avant le premier mai deux mil un et qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

#### ELECTION DE DOMICILE.

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

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi organique sur le notariat, le notaire soussigné, déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base de l'état civil et/ou du carnet de mariage et pour les personnes morales après consultation de la banque de données des personnes morales.

#### COPIE DE DE L'ACTE

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant qu'elles auront accès gratuitement à une copie de l'acte présentement signé, muni des mentions de l'enregistrement et de l'administration générale de la documentation patrimoniale, en consultant l'un des sites suivants :

[www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes)

[www.myminf.be](http://www.myminf.be)

Les comparants « personne physique » sont informés qu'un coffre-fort digital est également mis gratuitement à leur disposition par la Fédération des notaires belges (FEDNOT), coffre qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Les parties peuvent enfin obtenir une expédition papier du présent acte sur demande expresse adressée au notaire instrumentant.

#### DROIT D'ECRITURE.

Droit d'écriture perçu de cinquante euros sur déclaration du notaire soussigné.

ACTE PAR VIDEOCONFERENCE

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.

DONT ACTE.

Reçu à distance par vidéoconférence en vertu de l'article 9§3 de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat.

Fait et passé, dans les deux études à la date que dessus.

Les parties attestent que le notaire soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'elles ont été conseillées en toute impartialité. Les parties déclarent également que le notaire soussigné les a informées de leur droit de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseil en raison de l'existence d'intérêts contradictoires et déclarent expressément renoncer à ce droit. Les parties, ainsi averties, affirment que le Notaire soussigné les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Et, après lecture commentée, par vidéoconférence, chaque Notaire ayant reçu ses clients respectifs, lecture faite des mentions et articles prévus par les textes légaux ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte que les parties reconnaissent expressément avoir reçu en temps utile, c'est-à-dire au moins cinq jours ouvrables avant ce jour, et commentaire fait par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent de toutes les stipulations dudit acte ainsi que des actes précédents auxquels il serait fait référence, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

