













Description des biens :

**VILLE DE CHARLEROI – VINGT ET UNIEME DIVISION – SECTION DE JUMET – DEUXIEME DIVISION**

Une maison d'habitation avec toutes dépendances, jardin d'un ensemble sis à paraissant cadastré ou l'ayant été d'après titre section F numéro 305K pour une contenance de 4 ares 28 centiares et d'après recherche cadastrale récente section F numéro 0305M P0000 pour une contenance de 4 ares 20 centiares, tenant à ladite rue et à divers propriétaires.

Revenu cadastral total : cinq cent cinq euros (505,00).

**RAPPEL DE PLAN**

Tel que ce bien est figuré pour partie sous lot un, liseré vert, en un plan dressé par le géomètre-expert-immobilier Jean Wuillem de Loverval le 21 mai 1991, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Etienne Nokerman ayant résidé à Jumet en date du 30 août 1991.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce plan pour en avoir reçu copie.

**Origine de propriété**

### **CONDITIONS GENERALES**

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes :

#### **1. Propriété - jouissance – impôts**

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre de bail et d'occupation, et qu'il n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de réméré, ni d'aucun droit de préemption en faveur de qui que ce soit.

L'acquéreur aura la propriété dudit bien et la jouissance par la prise de possession réelle à partir de ce jour, à charge pour lui d'en payer et supporter dès aujourd'hui, toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

L'acquéreur paie présentement à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année deux mil vingt et un, une somme forfaitaire de vingt-quatre euros quatre-vingt-cinq cents (24,85 €). Dont quittance faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

#### **2. Etat du bien - servitudes – mitoyennetés**



Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait au jour de la signature de la convention de vente, sans recours contre le vendeur, soit du chef de vices de construction apparents ou non, mauvais état du bâtiment, vétusté ou autre cause, soit du chef de vices cachés du sol ou du sous-sol.

Le bien est vendu à l'acquéreur avec toutes mitoyennetés éventuelles et avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur déclare qu'à leur connaissance, à l'exception de ce qui est indiqué ci-après le bien n'est grevé d'aucune servitude ni condition spéciale et qu'il n'en a conféré aucune, et que le dernier titre transcrit, à savoir l'acte du notaire Etienne Nokerman ayant résidé à Jumet en date du 16 février 2006, dont question ci-dessus contient les conditions particulières suivantes :

*« CONDITIONS SPECIALES – RAPPEL*

*I. RAPPEL :*

*A. Dans l'acte susvanté reçu par le Notaire Valentin FOURNEAU de Jumet, le vingt-sept septembre mil neuf cent cinquante-quatre, il se lit textuellement ce qui suit :*

*CONDITION SPECIALES*

*Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance par la lecture qui leur en a été donnée par le Notaire soussigné des conditions spéciales insérées dans l'acte reçu par le Notaire LAMBERT de Jumet du trente et un janvier mil neuf cent trente, contenant vente à Monsieur et Madame Camille WASEILLE d'une partie du bien contigu au bien ci-dessus vendu et dispense formellement le Notaire soussigné de les reproduire aux présentes .*

*B. Dans ledit acte du Notaire Ruffin LAMBERT de Jumet, en date du trente et un janvier mil neuf cent trente et un, auquel est annexé un plan de mesurage dressé par le géomètre Oscar LEFEBVRE de Jumet, il se lit textuellement ce qui suit :*

*CONDITIONS SPECIALES.*

- 1. Les murs séparant les bâtiments sont mitoyens sur toute leur hauteur. L'acquéreur pourra, à son gré, remplir en maçonnerie la petite fenêtre d'étage qui se trouve sur la partie mitoyenne du pignon séparatif.*
- 2. Les eaux usées de la maison de la venderesse pourront s'écouler vers la rue par le passage commun ; néanmoins, cette servitude cessera en cas de vente de la maison conservée par la venderesse ou bien après le décès du dernier survivant des époux LORIAUX, vendeurs .*
- 3. Leur vie durant, les époux LORIAUX pourront se servir du "terrain compris entre le mur DEROUX et le cabinet lettre D du "plan.*
- 4. L'acquéreur pourra voûter le passage commun à son gré à la*

condition de ménager une hauteur libre de deux mètres cinquante centimètres entre le sol et la voûte à établir au-dessus de ce passage.

5. En cas de bâtisse par l'acquéreur contre le pignon mitoyen, il pourra déplacer les tuyaux qui conduisent vers la citerne devant, les eaux de la toiture arrière de la maison conservée par la venderesse, à la condition de conduire ces eaux dans ladite citerne en passant par son bien. Elle pourra aussi déverser les eaux de ses toitures dans ladite citerne et y prendre de l'eau, ainsi que la venderesse.

6. L'acquéreur pourra ouvrir des portes et fenêtres sur le passage commun, sans observer les distances prescrites par la loi.

#### CONDITIONS SPECIALES

Le présent échange a lieu, en outre, aux conditions spéciales du plan ci-annexé, aux indications duquel les parties devront se conformer ; ces conditions sont libellées comme suit :

1. Il est expressément convenu entre les parties à l'acte que la limite entre les propriétés respectives est fixée, après l'échange intervenu, par la ligne représentée "13-37—36 au plan ci-joint.

2. La servitude de passage dont question à l'acte du Notaire LAMBERT du trente et un janvier mil neuf cent trente et un portant vente à WASELLE-LORIAUX Camille s'exercera désormais sur l'assiette représentée au plan ci-joint sous teinte grise.

Cette servitude ne pourra être utilisée que par Les occupants de la maison numéro 33 et pour l'entretien de celle-ci et de son jardin.

3. Il est en outre concédé au profit de Monsieur et Madame SMORAGIEWICZ un droit de passage personnel sur la parcelle circonscrite par le contour 10—38—A—14—13—37—11—10 et cela en vue de l'accès à leur remise.

Aux termes de l'acte susvanté reçu par le Notaire Valentin FOURNEAU en date du trente novembre mil neuf cent soixante-sept, il est stipulé ce qui suit :

Telle au surplus que cette parcelle est reprise sous teinte rose en un plan dressé par le géomètre-expert immobilier Robert SANTERRE, de Jumet, le trois novembre mil neuf cent soixante-sept, auquel les parties devront se conformer, qui restera ci—annexé et sera enregistré en même temps que les présentes ;

(on omet)....

#### Conditions spéciales

1. Il est créé au profit des vendeurs, une servitude de passage par l'immeuble rue du Gouverneur numéro 33 en vue de l'installation des conduites d'eau et de gaz et du raccordement à l'égout et de permettre l'installation de chambres de visite pour l'égout.

2. Le propriétaire de l'immeuble rue du Gouverneur 33 pourra procéder aux réparations du mur se trouvant sur la propriété rue du Gouverneur 31.



*3. Aux cas où l'égout commun serait bouché, toutes positions devront être prises pour découvrir le responsable qui devra réparer à ses frais.*

*La présente vente est faite à charge par les acquéreurs de céder aux vendeurs la mitoyenneté du mur repris sous lettres « A.F. au plan ci-annexé ».*

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient toujours d'application à ce jour, et ce sans recours contre le vendeur.

### **3. Contenance - indication cadastrales**

Le bien est vendu sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité, la différence excédât-elle même un/vingtième.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

### **4. Assurances**

L'acquéreur déclare savoir qu'il lui appartient d'assurer à ses frais les bâtiments vendus contre l'incendie et les autres risques. A compter de ce jour, il en fera son affaire personnelle et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes et s'engage à maintenir la couverture existante huit jours à compter de la signature des présentes, mais sans aucune autre garantie de sa part. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

### **5. Compteurs – raccordements – canalisations**

Les compteurs et canalisations diverses, que les tiers justifieraient leur appartenir, ne font pas partie de la présente vente.

L'acquéreur devra continuer à la décharge du vendeur toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les parties déclarent avoir été informées de l'arrêté du Gouvernement wallon du quatorze juillet deux mille cinq modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du trois mars deux mille-cinq relatif au Code de l'eau, lequel stipule :

- qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente et, parallèlement, de communiquer le ou les index sur base d'une

procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur ;

- qu'à défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente.

D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions que le vendeur pourrait avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit.

## **CONDITIONS URBANISTIQUES ET ADMINISTRATIVES**

### **1. Aménagement du Territoire**

#### ***Renseignements urbanistiques***

En application du CoDT ((D.IV.99 et D.IV.100)), ainsi qu'il résulte des informations notariales délivrées à Maître Patrick Linker le 17 novembre 2021, le vendeur a précisé au sujet du bien vendu :

Le bien en cause :

*1. Le 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 n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*

*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 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 l'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 22106/2000 est applicable ;

Nous vous renvoyons auprès du service 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 eaux...);

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

Le bien est repris en zone D du Plan de Développement à Long Terme (PDLT) de l'Aéroport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux normes du guide régional d'urbanisme relatives à la qualité acoustique de construction D dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA.

Ce bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art 12 & 4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (art 12 & 2 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018).

10 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.

Une copie de ce certificat d'urbanisme est remise ce jour à l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément.

En outre, l'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements

donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur garantit que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Les parties et plus spécialement l'acquéreur déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la nécessité de vérifier la conformité du bien vendu, et des travaux éventuellement effectués dans celui-ci, aux lois, normes et règlements urbanistiques, ainsi qu'aux permis éventuellement délivrés pour ce bien.

L'acquéreur déclare expressément décharger le Notaire instrumentant de vérifier la conformité des biens vendus au regard des permis, normes et règlements en matière urbanistique.

## **2. Environnement**

Le vendeur déclare 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.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de ce que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » susceptibles de conditionner ou d'interdire toute délivrance d'autorisation administrative.

## **3. Assainissement du sol en Région wallonne**

### **A. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, pour les biens objet de la présente vente, daté du 14 juillet 2021, 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 ».*

Les vendeurs déclarent (qualitate qua) qu'ils ont informé les acquéreurs, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

Les acquéreurs reconnaissent (qualitate qua) qu'ils ont été informés du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), antérieurement aux présentes.

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



Les vendeurs confirment (qualitate qua), au besoin, qu'ils ne sont pas titulaires 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 [éventuellement : lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon].

#### C. Déclaration de destination non contractualisée

##### 1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare (qualitate qua) qu'il entend l'affecter à l'usage « Résidentiel »

##### 2) Portée

Les vendeurs prennent acte de cette déclaration.

#### D. Information circonstanciée

Les vendeurs déclarent (qualitate qua), sans que l'acquéreur exige d'eux des investigations préalables, qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

#### E. Renonciation à nullité

Les acquéreurs reconnaissent que les vendeurs se sont acquittés des obligations d'information à la formation de la vente.

Pour autant, ils consentent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations des vendeurs, requièrent formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

#### **4. Assurabilité – zones à risques d'inondation**

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur les contrats d'assurance terrestre prévoyant notamment ce qui suit : « Le contrat peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit (18) 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 conformément au §2. ».

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme une zone de valeur faible, moyen, élevé d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, le bien objet des présentes n'étant pas situé à proximité d'un cours d'eau.

Il s'agit d'une zone dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement naturel du cours d'eau. Les parties reconnaissent avoir connaissance qu'elles peuvent consulter la cartographie des zones inondables sur le site :

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

### **LEGISLATIONS PARTICULIERES**

#### **1. Sécurité des chantiers – dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires soussignés de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 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 qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1<sup>er</sup> mai 2001. Le vendeur déclare ne pas avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

#### **2. Installations électriques**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées lors de la signature du compromis de vente par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du premier juin deux mil six modifiant l'article 276 du Règlement général sur les installations électriques (entré en vigueur le premier juillet deux mil huit).

Suivant les termes de ce compromis, le vendeur s'était engagé à remettre à l'acquéreur un procès-verbal de visite et de contrôle de l'installation électrique du bien vendu dressé par un organisme agréé. Le vendeur s'était engagé à effectuer à sa charge et à ses frais ladite, visite de contrôle et à transmettre au notaire instrumentant l'original dudit procès-verbal.

L'acquéreur déclare avoir reçu ce jour ledit procès-verbal établi en date du 14 septembre 2021 par la société ACA.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il sera subrogé dans les obligations des vendeurs, et qu'il aura de ce fait l'obligation d'adapter, à ses frais et sans aucun recours contre le vendeur, l'installation audit règlement et de faire effectuer un nouvel examen de l'installation par la même société. Ladite installation devra faire l'objet d'un nouveau contrôle dans les 18 mois des présentes.



L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les notaires soussignés des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

### **3. Certificat de performance énergétique**

Les acquéreurs disposent pour le bien vendu d'un certificat de performance énergétique portant les références 20210707000662 daté du 07 juillet 2021, reprenant le bien en classe D pour une consommation de 291 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les acquéreurs confirment que le certificat de performance énergétique n'est autre qu'un document informatif qui ne constituait en aucun cas un élément essentiel ou décisif pour conclure la présente vente. Ils ne pourront en aucun cas réclamer une réduction de prix ou l'exécution de travaux à charge du vendeur sur base des informations fournies par le certificat de performance énergétique.

### **4. Installation – canalisation gaz – servitude d'utilité publique**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas, à proximité du bien objet des présentes, de canalisation de gaz naturel « FLUXYS » gestionnaire indépendant de l'infrastructure de transport, de transit et de stockage de gaz naturel en Belgique.

Cela peut être confirmé par une recherche effectuée sur le site internet de la CICC.

### **5. Citerne à mazout**

Les parties déclarent avoir été dûment informées de ce que, pour satisfaire à la législation de la Région wallonne en la matière, s'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, qu'il soit accessible ou non, d'une contenance de trois mille litres ou plus, il y a lieu de faire vérifier l'étanchéité de ce réservoir, qui devait être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mil cinq. Elles déclarent également savoir que, lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et qu'une attestation de conformité est délivrée.

En ce qui concerne les réservoirs à mazout accessibles, elles déclarent également avoir été informées qu'un contrôle visuel des réservoirs de plus de dix ans et des tuyauteries, devait être effectué avant le premier janvier deux mille cinq et ensuite tous les dix ans.

Les vendeurs déclarent à ce sujet que le bien n'est pas pourvu d'une cuve à mazout de trois mille litres ou plus, qu'elle soit enterrée ou de surface.

## **6. Détecteurs de fumée**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par les notaires soussignés de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 avec entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2006. Le vendeur déclare que le bien est équipé de détecteurs de fumée.

## **7. Panneau d'affichage**

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien, qu'il n'a personnellement concédé aucun bail concernant des panneaux publicitaires et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucun.

## **8. CertiBEAU » - certification Eau des Immeubles bâtis**

Les parties déclarent avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant le décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau, et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertiBEau ».

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> 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.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes ne fait pas l'objet d'un tel certificat et qu'il n'en a pas demandé la réalisation.

L'acquéreur confirme ne pas subordonner la présente vente à la production d'un tel certificat.

## **PRIX – QUITTANCE**



## **DECLARATIONS PRO FISCO**

1.- Le notaire instrumentant a également attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement prévoyant une restitution des trois/cinquièmes des droits premièrement perçus. Le vendeur déclare ne pas remplir les conditions qui lui permettrait de bénéficier de ladite restitution partielle des droits d'enregistrement.

2.- Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement et l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.

### **3-Réduction des droits d'enregistrement**

En vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement les acquéreurs déclarent, conformément à l'article 53,2° du Code des droits d'enregistrement :

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 5%, l'acquéreur déclare :

1/que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal, ne possède en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, forme avec celui de l'immeuble présentement acquis, un total supérieur au maximum fixé par la loi, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre au sens de l'article 54, alinéa 4, 2° du Code des Droits d'enregistrement

2/que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite :

-des immeubles possédés seulement en nue-propriété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs

-des immeubles encore à vendre au sens de l'article 54, alinéa 4, 2° du Code des Droits d'enregistrement

3/que lui ou son conjoint ou son cohabitant légal obtiendra son inscription dans le Registre de la population ou dans le Registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis dans un délai de trois ans prenant cours ce jour et que celle-ci sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins;

4/parfaitement savoir que la loi prévoit une amende en cas de fausse déclaration et qu'en cas de perte de réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévus ci-dessus, il sera dû par lui, outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant sauf remise totale ou partielle de ce dernier par le Ministre des Finances.

5/que les droits d'enregistrement réduits s'appliquent sur la totalité du prix de vente de l'immeuble.

6/que la promesse de vente a été signée en date du 13 octobre 2021.

On attire l'attention du Receveur de l'Enregistrement sur la perception à 5 % la présente vente étant financée par un prêt social.

#### **4- Abattement**

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

- qu'ils ne sont pas, chacun, ensemble ou séparément, plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'ils s'engagent, chacun, à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de trois ans (en cas de vente de terrain à bâtir ou d'immeuble en construction ou sur plan : dans le délai légal de cinq ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'ils s'engagent, chacun, à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

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

#### **PRIMES ET SUBSIDES - RESTITUTION DES AIDES OCTROYEES EN VERTU DU CODE WALLON DU LOGEMENT EN CAS DE NON RESPECT DES CONDITION D'OCTROI**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu des notaires soussignés toutes informations quant à l'octroi à leur profit de primes et subsides accordés pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort en Région wallonne.

Les notaires soussignés ont donné connaissance au vendeur des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du trente avril deux mille neuf, fixant le mode de calcul du montant à



rembourser en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Ils ont interpellé formellement le vendeur quant à l'attribution d'une aide régionale qui leur a été attribuée pour le bien faisant l'objet de la présente vente. Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré qu'il ne lui a été attribué aucune aide régionale.

### **REGISTRE DES GAGES**

La partie venderesse reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

La partie venderesse confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Le notaire informe les parties qu'il a consulté le registre des gages en date du 09 décembre 2021 et que ledit registre ne contient aucune inscription au nom des vendeurs.

### **DECLARATIONS DIVERSES**

#### **Article 9 de la Loi Ventôse**

\*Les comparants reconnaissent avoir eu leur attention attirée par les notaires soussignés sur le fait qu'à l'occasion du présent acte, leurs intérêts sont ou pourraient être contradictoires et/ou leurs engagements disproportionnés, en sorte qu'il était loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Les comparants confirment que le notaire instrumentant 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. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

*Un acte peut également être reçu à distance devant deux notaires ou plus, auquel cas les parties et autres personnes intervenantes comparaissent devant le notaire de leur choix et assistent à la réception de l'acte par visioconférence, après l'accord de tous les intéressés.*

*Les parties et personnes intervenantes qui ne sont pas présentes auprès du détenteur de la minute, sont représentées avec une procuration lors de la signature de l'acte. Toutes les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance.*

*Les parties déclarent que la lecture s'est déroulée sans interruption de connexion.*

\*Le vendeur déclare que les notaires soussignés lui ont donné toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion de la cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique.

**Les vendeurs déclarent en outre :**

- Ne pas être dessaisi de tout ou partie de l'administration de leurs biens (administration provisoire, conseil judiciaire, réorganisation judiciaire, faillite non clôturée) ;
- Ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien vendu, objet des présentes ;
- Qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;
- Qu'au cours des deux années précédant la vente, ils n'ont pas fait exécuter de travaux de transformation pouvant avoir une influence sur le revenu cadastral ;

**Droit d'écriture**

Un droit d'écriture de cinquante euros est payé par l'étude du notaire Linker.

**NEGOCIATION DE LA VENTE**

La présente vente a été négociée entre les parties, hors toute intervention des Notaires désignés pour recevoir l'acte authentique de vente.

Pour autant que de besoin, il est précisé que la mission des Notaires soussignés ne s'étendra pas à l'expertise de la valeur vénale du bien, ni au contrôle des autres qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

**Envoi pièces**

Le notaire instrumentant signale que le titre de propriété est consultable par les acquéreurs sur le site du SPF FINANCES via l'application My Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminf-web/> ainsi que sur le site web suivant : <https://www.notaire.be/actes-notaries>.

Les acquéreurs requièrent toutefois le notaire instrumentant de leur adresser l'expédition de l'acte à l'adresse suivante : \*\*\*\*\*.

**Banque des actes notariés**

Le notaire soussigné a informé les parties qu'une copie digitale de cet acte peut être consultée à l'adresse suivante <https://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes> à l'aide de la carte d'identité électronique ou via l'application ItsMe.

**Coffre-fort digital IZIMI**

Les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire du fait qu'elles peuvent trouver une copie digitale de leur acte dans leur coffre-fort digital personnel accessible par le site sécurisé [www.izimi.be](http://www.izimi.be), sous la rubrique « Mes actes notariés ».

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Charleroi (ex Jumet).

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

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