

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par le
Notaire Guy CARLIER à Beaumont.

Rép. N° 2021/*
Acte du *

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le huit octobre
Devant Nous, Guy CARLIER, Notaire à BEAUMONT, à
l'intervention de Maître Léopold Derbaix, notaire à Binche

ONT COMPARU :

A

Ci-après dénommée « **l'acquéreur** » ou « **la partie acquéreuse** »,
ici présente et qui déclare accepter, le bien suivant :

VILLE DE BEAUMONT - SOLRE-SAINT-GÉRY - Article

1) Un terrain, sis **en lieu-dit "Village"**, cadastré ou l'ayant selon titre section
numéro et selon récent extrait cadastral **section numéro**,
pour une contenance de **six ares treize centiares (6 a 13 ca)**.
Revenu cadastral : **4,00.€**

2) Un terrain, sis **en lieu-dit "Village"**, cadastré ou l'ayant été selon titre section
C numéro 94 F et selon récent extrait cadastral **section numéro**,
pour une contenance de **cinq ares cinquante-trois centiares (5 a 53 ca)**.
Revenu cadastral : 4,00 €

3) Un terrain sis **en lieu-dit "Les ruelles"**, cadastré ou l'ayant été selon titre
section numéro 95 et selon extrait cadastral récent **section numéro**

, pour une contenance de **trois ares quarante-huit centiares (03 a 48 ca).**

Revenu cadastral : 3,00.€

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

ETAT DU BIEN-

Tel et ainsi que ce bien existe et se comporte à ce jour, avec toutes les servitudes actives et passives de toutes natures qui peuvent l'avantager ou le grever, mais sans garantie de l'état du sol, ni du sous-sol, ni de la contenance énoncée, la différence de contenance excédât-elle un vingtième. Toutefois, la présente clause ne pourra donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aura en vertu de titres réguliers non prescrits ou en vertu de la loi.

La partie venderesse ne pourra être tenue pour responsable des vices cachés tels que champignons, araignées des bois, mérules et autres.

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vices caché.

OCCUPATION-JOUISSANCE- Le vendeur déclare que le bien ci-avant décrit est libre d'occupation.

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance immédiates.

La partie venderesse déclare qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire qui serait susceptible d'affecter la liberté du bien.

ORIGINE DE PROPRIETE-

Précédemment le bien appartenait à Madame ROUSSEAU Janine pour l'avoir acquis pour le bien repris sub 1 aux termes d'un acte sous seing privé de novembre 1955, enregistré à Beaumont, le 28 novembre 1955, volume 4 folio 38 case 48 bis, de Monsieur Emile POULAIN et le bien repris sub 2 et 3 pour les avoir recueillis dans la succession de ses parents Monsieur Arille ROUSSEAU et Madame Jeanne MERCIER, décédés respectivement le 20 avril 1975 et le 5 avril 1949 et suite au décès de Madame Irma Tellier (seconde épouse de Monsieur Arille ROUSSEAU), le 23 août 1994.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 6 septembre 2004, Madame Janine ROUSSEAU a vendu les biens à Monsieur Robert DESCAMPS et à son épouse Madame Carine BONNY, acte transcrit au second bureau des hypothèques de Charleroi, le 7 septembre 2004 sous le numéro de dépôt 44-T-07/09/2004-10611.

PRIX-

du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

DISPENSE D'INSCRIPTION-

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription pour quelque cause que ce soit en vertu des présentes.

COMPTES ENTRE PARTIES RELATIVEMENT A LA REPARTITION DU PRECOMPTE IMMOBILIER-

La partie venderesse reçoit de la partie acquéreuse en supplément de son prix une quote-part de précompte immobilier (impôt foncier) afférente à la partie d'année civile comprise entre ce jour et le trente et un décembre suivant.

Ce montant s'élève à la somme de **2,68 €**.

Ayant reçu de la partie acquéreuse la quote-part qui lui était due à ce titre, la partie venderesse s'engage dès lors à effectuer – relativement au bien vendu – le paiement de la totalité du précompte immobilier de l'année en cours et ce, dans le délai prévu à l'avertissement extrait de rôle en matière d'imposition foncière qu'elle sera encore amenée à recevoir pour l'année en cours.

DECLARATIONS FISCALES-

Lecture est faite à l'instant de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement relatif aux dissimulations de prix : *« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties »*.

TAXE SUR PLUS-VALUES-

Les parties déclarent être informées des mesures fiscales concernant la taxation des plus-values.

STATUT ADMINISTRATIF-OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES ET INCIDENCES CONTRACTUELLES

1) accès de l'acquéreur à l'information

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont principalement le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,

Pour le surplus :

- a) le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut administratif, plus particulièrement relativement aux points au sujet desquels l'acquéreur le questionnerait.
- b) Les informations et certificat que la commune délivre (à titre principal le « certificat d'urbanisme numéro 1 ») constituent un élément complémentaire d'information.
- c) L'état hypothécaire peut, dans certains cas, apporter lui aussi des informations utiles (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme notamment).

- d) le notaire peut également fournir certaines informations aux parties, mais pour autant seulement qu'elles soient connues de lui et qu'elle puissent lui être accessibles.

Il ne peut se substituer aux informations qui sont du ressort d'autres professions (géomètre, architecte...), mais conseillera d'y avoir recours s'il estime que ces intervenants extérieurs à la réalisation de l'opération ou à une meilleure information des parties ou la diminution du risque de déclenchement de litiges ultérieurs.

L'acquéreur se déclare averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées qu'en ce qui concerne toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;

2) cession d'autorisation

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Le vendeur s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à l'acquéreur pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par le vendeur.

3) nature du projet de l'acquéreur

À ce propos, l'acquéreur déclare qu'il a été expressément interpellé sur la nature de son projet et qu'à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...);

4) permis d'urbanisme, d'urbanisation et d'environnement

-Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle,...) ;

5) documents d'information.

-le bien fait l'objet d'une demande d'informations notariales délivré par la Ville de Beaumont, au Notaire CARLIER soussigné, le 30 août 2021, dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes, lequel stipule textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande relative à trois terrains sise en lieux-dits « Village » et « Les Ruelles » à 6500 SOLRE SAINT GERY, appartenant à Monsieur Robert DESCAMPS et son épouse, Madame Carine BONNY, nous vous adressons les informations suivantes :

- *Un terrain cadastré section C n°94AP0000*
- *Un terrain cadastré section C n°94 FP0000*
- *Un terrain cadastré section C n°95P0000*

Les biens susmentionnés se situent en zone d'habitat à caractère rural à périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par AR du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités.

*Ces biens sont entièrement concernés par la carte archéologique.
Les biens se situent en zone d'assainissement autonome. »*

6) mesures résultant de législations particulières

Le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption.

Il ne fait l'objet d'aucune mesure de protection du patrimoine, n'est pas situé dans une zone archéologique et n'est pas repris à l'intérieur du zone de protection particulière (natura 2000, protection de la faune et de la flore zone humide d'intérêt biologique, cavité souterraine d'intérêt scientifique).

il n'est pas exposé à un risque naturel majeur tel qu'aléa d'inondation par débordement de cour d'eau (pour le vérifier voir [http://geoportail.wallonie.be.](http://geoportail.wallonie.be)), glissement de terrain, situation particulièrement exposée à un risque sismique ;

consulter la cartographie de la Région wallonne relative aux aléas d'inondation sur le site

7) infractions urbanistiques antérieures

S'agissant de la situation existante, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé (ou maintenu) des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, – de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé –, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

8) Etat du sol – information disponible – titularité-

A. Information disponible

Chacun extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 août 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 ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu des extraits conformes.

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu des extraits conformes.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} 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 1^{er} dudit décret.

C. Déclaration de destination

1) Destination

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

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

Il déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens de l'article 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. information circonstanciée

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

E. Renonciation à nullité

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

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

9) permis à obtenir pour travaux au bien.

Il est en outre rappelé comme de droit que :

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

DECRET « SEVESO »-

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDT*bis*, l'existence d'un périmètre de surimpression ou, éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur Belge) peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu de ce décret, s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites (voy. <http://www.seveso.be>).

SERVITUDE LEGALE FLUXYS-

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'obligation de notifier à la SA Fluxys, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles, tous travaux prévus à proximité directe d'une canalisation Fluxys.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas situé à proximité d'une telle canalisation. L'acquéreur peut vérifier sur le site <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu.

ALEAS D'INONDATION-

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la Loi du quatre avril deux mil quatorze relative aux assurances, et qu'elles ont pu consulter la cartographie de la Région wallonne relative aux aléas d'inondation sur le site <http://geoportail.wallonie.be>.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans une zone inondable.

SUBROGATION- L'acquéreur, par le fait de la présente vente, sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur concernant le bien ci-avant décrit.

FRAIS- Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes et de leurs suites seront supportés par l'acquéreur.

IMPOTS- CONTRIBUTIONS- L'acquéreur supportera personnellement, à la décharge du vendeur, tous impôts, taxes et contributions mis ou à mettre sur ledit bien, à compter de ce jour.

SERVITUDES- CONDITIONS SPECIALES-
Le titre de propriété du vendeur, étant l'acte susvanté **du notaire soussigné** en date **du 6 septembre 2004**, ne stipule aucune servitude ni aucune condition spéciale.

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré ne connaître aucune servitude et/ou conditions spéciales et n'en avoir personnellement constitué aucune.

RESTRICTION DE CAPACITE DES PARTIES – LIMITATION DE LEURS DROITS

Sur interpellation du notaire soussigné, les parties déclarent :

- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif ou une réorganisation judiciaire,
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarées en faillite,
- n'être pas pourvues d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur,
- n'avoir pas fait de déclaration de cohabitation légale, ni de contrat patrimonial de vie commune auprès d'un notaire.

Les vendeurs déclarent ne pas avoir consenti d'option d'achat sur le bien vendu, que celui-ci ne fait pas l'objet d'un droit de réméré et qu'aucun mandat hypothécaire n'a été conféré.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie les identités des comparants telles que reprises ci-avant, conformes aux données contenues dans les sources officielles consultées et les comparants en confirment l'exactitude.

DECLARATIONS

Les comparants reconnaissent :

1°/ -que les notaires intervenant au présent acte ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire

assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée;

2°/ -avoir reçu le projet du présent acte au moins cinq jours avant sa signature et avoir ainsi pu en prendre préalablement connaissance suffisamment longtemps à l'avance;

3°/ -confirmer qu'il exprime exactement leurs volontés communes définitives;

4°/ -que les notaires intervenant aux présentes les ont éclairés de manière adéquate sur les droits, obligations et charges découlant de l'acte et qu'ils les ont conseillés de façon impartiale;

5°/ - que le présent acte et toutes les obligations qui s'y rapportent sont équilibrés et qu'ils déclarent les accepter expressément, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit;

RESTITUTION EVENTUELLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT-

Le vendeur reconnaît que le Notaire instrumentant lui a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement conformément à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, en cas de revente dans les deux ans. Il déclare ne pas pouvoir en bénéficier.

ABATTEMENT-

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par les notaires soussignés des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement.

DEMANDE DE RESTITUTION EVENTUELLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT-

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par restitution en vertu de l'article cinquante-sept du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

1. que le bien acquis aux termes du présent acte et l'immeuble à construire doivent servir d'emplacement à une habitation qui sera occupée par lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou ses descendants et qu'ils répondront aux conditions inscrites à l'article 53, alinéa 1^{er}, 2^o, à l'exception de la condition y mentionnée relative à la valeur maximale sur laquelle le taux réduit y prévu peut être appliqué,

2. que lui et son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé à l'article cinquante-trois bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1^o et 2^o;

3. que lui et son conjoint ou 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 visés à l'article 54, alinéa 4 ;

4. que lui et son conjoint ou cohabitant légal aliéneront les immeubles dont ils seraient actuellement propriétaires en raison desquels il dépasserait les

normes fixées ci-dessus aux numéros un et deux, avant la détermination du revenu cadastral, après l'achèvement de la construction.

5. que lui et son conjoint ou cohabitant légal obtiendront leur inscription et la maintiendront pendant trois ans au moins dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble construit, dans un délai de trois ans, prenant cours à la date prévue par les circulaires administratives prises en application de la loi du dix-neuf mai mil neuf cent nonante-huit, modifiant le Code des droits d'enregistrement, publiée au Moniteur Belge du quatorze juillet mil neuf cent nonante-huit et entrée en vigueur le vingt-quatre juillet suivant.

6. que la convention de vente date du 24 août 2021.

Dès lors, l'acquéreur se réserve le droit de demander la restitution de ce qui a été perçu à titre de droit d'enregistrement au-delà de la valeur maximale prévue à l'article 53, sur présentation d'un extrait de la matrice cadastrale délivrée après détermination du revenu cadastral.

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.

Les procurations authentiques ci-annexées sont **dispensées des droits d'enregistrement** en vertu de l'article 161 alinéa 1, 14° du Code des droits d'enregistrement.

DONT ACTE.

Reçu à distance par vidéoconférence en vertu de l'article 9 § 3 de la loi du seize mars mil huit cent trois contenant organisation du notariat.

Fait et passé à Beaumont, en l'Etude du Notaire CARLIER.

Date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, chaque Notaire ayant reçu son client respectif, 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, la minute des présentes restant en la garde et possession du Notaire instrumentant qui l'inscrira dans son répertoire.