



## **2.2. A la requête du VENDEUR**

*\*Restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans (article 212)*

Le(s) vendeur(s) a(ont) déclaré ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente dans les deux ans (article 212).

## **3. Impôts sur le revenu et taxation des plus-values :**

Les parties (spécialement la partie venderesse) se déclarent bien informées sur les obligations de déclaration et possibilités de taxation existant, le cas échéant, en matière de plus-values immobilières, telles que notamment en cas de vente d'un immeuble (bâti ou non) affecté à l'exercice d'une activité professionnelle en cas de bénéfice(s) ou profit(s) occasionnels de prestation(s), d'opération(s) ou de spéculation(s) ou en cas de plus-values réalisées à l'occasion de la « revente rapide » d'immeubles (bâti ou non-bâti).

De plus, lorsque l'opération est opérée par un contribuable non-résident fiscal belge, le Notaire soussigné est tenu, dans le cadre des actes qu'il reçoit, de percevoir pour compte de l'administration fiscale, soit le précompte professionnel (en cas de plus-value professionnelle), soit une cotisation distincte et libératoire visée à l'article 171 CIR (en cas de plus-value taxable au titre de revenu divers), sous peine de se voir refuser l'enregistrement de l'acte qui authentifiera les présentes.

**Interrogé à cet égard, le(s) vendeur(s) déclare(nt) ne pas avoir la qualité de non-résident fiscal belge.**

## **CLOTURE**

### **1. Réitération de déclarations :**

Après ce commentaire et cette lecture, le vendeur confirme expressément les déclarations faites par lui et déclare en outre qu'à sa connaissance toutes les informations qui y sont reprises et qui résultent des recherches effectuées par ou pour le notaire instrumentant, sont correctes.

L'acquéreur confirme également expressément les déclarations faites par lui.

### **2. Frais, élection de domicile et communication du projet d'acte**

- a) Tous les droits, frais et honoraires de l'acte sont à charge de l'acquéreur.
- b) En vue de l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile au domicile respectif mentionné ci-dessus.
- c) Le projet du présent acte a été transmis aux parties par envoi du

Les comparants déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la passation du présent acte, du contenu de celui-ci et de ses annexes éventuelles. Ils déclarent que le présent acte avec ses annexes éventuelles exprime exactement leur volonté commune définitive, et ce,

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),
- les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement,
- ainsi que les petits logements loués ou mis en location dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (Kots, ...).

Mais à l'exception des logements visés dans lesquelles le bailleur y a établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

- c) les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;
- d) et sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes n'est pas pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

#### **NOTIFICATION 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 », 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, de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur le bien mais que ce dernier **est situé en zone agricole** au plan de secteur.

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

#### **PRIMES DE LA REGION WALLONNE PERCUES PAR LE VENDEUR**

Pour satisfaire à l'obligation énoncée à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 avril 2009 fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques (MB du 18 juin 2009), selon lequel « *Lors de la vente de tout logement, le notaire instrumentant s'informe auprès des vendeurs quant à l'attribution d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente. Le cas échéant, il en avertit l'Administration et retient le montant de la prime sur le produit de la vente. Le notaire reverse tout ou partie du montant de la prime au receveur général, suivant les modalités communiquées par celui-ci, le solde éventuel étant reversé au vendeur* », le vendeur déclare qu'il **n'a pas bénéficié** d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, à la construction, à l'achat, à la restructuration ou au logement conventionné).

**banque de données de l'état des sols**, et informer immédiatement le cessionnaire de son contenu.

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 29 avril 2019, soit moins d'un an à dater des présentes, a révélé que le(s) bien(s) est (sont) situés en **zone non répertoriée (zone de couleur blanche)**, et dès lors ne sont pas en tant que tels susceptibles d'entraîner les obligations visées à l'article 19 du Décret (sous réserve d'information supplémentaire en sens contraire que détiendrait le cédant, comme visé ci-après le cas échéant).
- 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), ce que ce dernier déclare reconnaître.
- Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il **ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s)**, et notamment que :
  - l'examen visuel du bien ne fait apparaître aucun indice de substances polluantes ;
  - aucune étude (le cas échéant informelle) n'a été réalisée à ce jour ;
  - il n'a pas connaissance de l'existence d'une migration de pollution.

#### C. Déclaration du vendeur quant à la titularité d'obligations au sens du Décret

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il **n'est pas** titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations susvisées, telles qu'énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

#### D. Déclaration de destination des parcelles

- Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le Décret sols wallon, dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destinations sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».
- Interpellé à propos de la **destination qu'il entend assigner au(x) Bien(s) sous l'angle de la police administrative de l'état des sols**, le cessionnaire déclare qu'il entend affecter la (les) parcelle(s) cédée(s) aux usages suivants :

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 n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation très faible/moyen/fort.

g) **Données techniques – Équipements**

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage, et 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.

**ETAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE**

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:

**A. Informations générales :**

1. En vertu du Décret du 01 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, **la présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, **pourrait donner lieu à différentes obligations**, 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

**IV. Informations spécialisées délivrées en application des articles  
D.IV. 99 et 100 du CoDT.**

**A. Lettre de la Commune**

Requise à cet effet par courrier du notaire instrumentant, la Commune de Anderlues a répondu par sa lettre du 14 mai 2019, ce qui suit (extrait littéral sélectif):

- Est situé en zone d'habitat au regard du projet de plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté e l'Exécutif régional wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- N'est pas repris dans un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;
- N'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;
- N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- N'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- N'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallonj du patrimoine ;
- N'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;
- N'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;
  - Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
  - N'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

De plus,

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 26/10/2010 concernant la Construction d'un ensemble de logements – Référence : PU/1140 (Art.D.IV.97) ;

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du cédant, et n'intervient que 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 spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).
- 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.
- Il appartient en effet aux fonctionnaires communaux habilités, et à eux seuls, de lancer toute investigation ou procéder à tout constat d'infraction généralement quelconque, sans que cette mission de police administrative leur spécialement dévolue ne puisse en aucune façon être reportée sur un officier public tiers, à plus forte raison lorsque celui-ci n'a ni les pouvoirs, ni les compétences techniques nécessaires à cet effet.

## **II. Informations générales**

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

### PRESENCE D'IMPETRANTS

Le Notaire soussigné précise avoir invité les parties à effectuer les recherches requises sur le site internet du Point de Contact (fédéral) Information Câbles et Conduites (en abrégé « CICC », via [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)), quant à l'existence de canalisation(s), emprises et impétrants éventuel(s) dans le sous-sol du bien présentement vendu.

<b>STATUT ADMINISTRATIF</b>
-----------------------------

#### A/ DISPOSITIONS FEDERALES

##### Sécurité et santé des travailleurs sur les chantiers – Communication d'un dossier d'intervention ultérieure (Arrêté du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers temporaires ou mobiles)

Les parties ont été avisées de ce que, depuis le **1er mai 2001**, date d'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, tout propriétaire (ou titulaire d'un droit réel impliquant une prérogative de jouissance) est tenu pour son bien privatif de constituer, d'alimenter et le cas échéant, en cas de mutation, de remettre à l'acquéreur, un dossier technique, qualifié de « *dossier d'intervention ultérieure* » (ci-après dénommé, « DIU »).

Interrogé par le notaire sur le point de savoir s'il existe un dossier d'intervention ultérieure pour le bien vendu, le vendeur a répondu **positivement**. Le vendeur a déclaré avoir à l'instant remis le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

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

Le vendeur se déclare parfaitement informée de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet. Cette attestation vise à assurer à l'acquéreur le respect de la loi du 31 mai 2017 relative à la responsabilité décennale des architectes, entrepreneurs et autres prestataires du secteur de la construction, laquelle couvre certains dommages liés à la solidité, la stabilité ou l'étanchéité du gros-œuvre fermé, lorsque cette dernière met en péril la solidité ou la stabilité de l'habitation. La remise de cette attestation participe de l'obligation de délivrance du vendeur, s'analysant en effet comme un accessoire du bien vendu.

Dans cette mesure, les parties reconnaissent avoir été informées, par le notaire rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi précitée, et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

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 éventuellement entre eux sur le même objet, les comparants déclarent que le présent acte doit prévaloir.

### 1. ETAT DU BIEN-SERVITUDES

Le bien est vendu tel qu'il se poursuit, s'étend et se compose, dans son état au jour de la signature du compromis de vente, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sans garantie des contenances énoncées, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours possible contre le vendeur.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur soit du chef de vices de construction apparents ou non, vétusté ou mauvais état du bâtiment, soit pour vices du sol ou du sous-sol ; le vendeur étant dégagé à cet égard de toutes garanties et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du code civil relatifs aux vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la possible qualité de professionnel de l'immobilier du vendeur peut, le cas échéant, fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales (et notamment en matière de vices cachés).

### 2. PROPRIETE-JOUISSANCE-IMPOTS

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

Tous les impôts et taxes à caractère réel relatifs au bien sont à charge de l'acquéreur à dater de ce jour.

Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes les taxes de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Il déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur une somme de cinq cent nonante-neuf euros vingt-neuf cents (599,29 €), représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, calculée de manière forfaitaire. Dont quittance de cette somme.

### 3. REGISTRE DES GAGES ET RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se préserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur 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

Une maison d'habitation avec dépendances et terrain sise rue de la Bataille, 71, cadastrée selon titre section C numéro 79G2P0001, pour une contenance de 2 ares 12 ca.

Revenu cadastral : 858 euros.

Ce bien étant désigné ci-après comme « **le bien** ».

RAPPEL DE PLAN :

Tel que ce bien est repris et figuré sous lot 3, liseré rouge, au plan levé et dressé par Monsieur Marcel CLANTIN, géomètre-expert immobilier à La Louvière, en date du 08 septembre 2014, demeuré annexé à un acte reçu par Maître Marc FAUCON, notaire à La Louvière, en date du 17 octobre 2014, dont les parties déclarent avoir reçu copie et commentaire antérieurement aux présentes. L'acquéreur déclare s'engager à se conformer aux indications dudit plan.

**ORIGINE DE PROPRIETE**