DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE BINCHE - première division

Une maison d'habitation comprenant 3 logements, sur et avec terrain, sise cadastrée section C, numéro(s) 208N2 P0000, pour une superficie de cinquante-huit centiares (58ca).

RC: huit cent cinquante euros (€ 850,00)

Ci-après dénommée « le bien ».

Cette description est acceptée par l'ensemble des comparants comme suffisamment précise.

CONDITIONS GENERALES

La vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que l'acquéreur s'engage à exécuter, savoir:

transfert de la garantie locative, constituée de manière bancaire, au profit de l'acquéreur.
Il est néanmoins précisé que ce bail a été conclu par acte sous seing privé en date du huit juin deux mille neuf enregistré à Binche le dix-sept juin deux mille neuf.
Le vendeur précise encore :
- qu'il n'a pas connaissance de travaux effectués par le locataire dans le bien objet des présentes lui donnant droit à une indemnité ou pouvant conduire à l'enlèvement par l'occupant d'objets qui, lors de la visite par l'acquéreur, seraient apparus comme immobilisés par destination.
- qu'il n'a jamais donné au locataire l'autorisation d'effectuer des travaux, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient entraîner une quelconque indemnité ou pouvant conduire à l'enlèvement par l'occupant d'objets qui, lors de la visite par l'acquéreur, seraient apparus comme immobilisés par destination.
L'acquéreur aura la propriété de ce « lot » et la jouissance par la perception des loyers à compter de ce jour.
Les parties déclarent et reconnaissent que les loyers du mois en cours ont été répartis entre elles et qu'elles ont établi le décompte relatif aux provisions pour charges.
Sans préjudice aux droits que la loi pourrait, le cas échéant lui reconnaître en sa qualité d'acquéreur, ce dernier sera tenu de respecter l'occupation comme le vendeur lui-même était tenu ou en droit de le faire et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation ainsi que le renon à leur faire ; le tout sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui.
L'acheteur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant:
- de la protection que la loi offre au locataire qui affecte les lieux à sa résidence principale;
- des possibilités de préavis qu'offre la loi à l'acquéreur d'un bien immobilier.

2e feuillet
L.2

2. ETAT DU BIEN - ABSENCE DE RECOURS - SERVITUDES
Le bien est vendu :
- dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment résultant de vices de construction, apparents ou non apparents, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol ;
Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont visibles et que l'acquéreur a pu lui-même constater. Ces défectuosités visibles sont réputées connues de l'acquéreur.
En outre l'acquéreur accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie des vices cachés qui pourraient affecter le bien vendu et dès lors dispense le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. A cet effet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.
- sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un/vingtième, faisant profit

ou perte pour l'acquéreur ;
- et sans garantie des énonciations du cadastre, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.
Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien vendu.
Les biens sont vendus sous toutes les servitudes généralement quelconques dont ils peuvent se trouver avantagés ou grevés, sans recours dans ces divers chefs contre le vendeur mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers non prescrits ou sur la loi et les décrets.
Le vendeur précise que son titre de propriété contient les mentions reproduites ci-après sous le titre « RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES ».
Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.
L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans aucun recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

3. CONTRIBUTIONS
L'acquéreur paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut ou pourra être assujetti.
Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes 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 quatre cent vingt-cinq euros et quatre-vingt-un cents (425,81 EUR) représentant la quote-part de ce dernier dans le précompte immobilier de l'année en cours.
DONT QUITTANCE.

4. ASSURANCES
Mis au courant des dispositions légales régissant la matière des assurances, l'acquéreur déclare qu'à compter de ce jour, il fait son affaire personnelle d'assurer le bien vendu contre les risques d'incendie ou autres.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES.
Le vendeur fait connaître ce qui suit :
Dans l'acte reçu par le Notaire Robert GHEENS, au Roeulx, le dix-neuf janvier mil neuf cent nonante et un, portant vente aux époux HOUZEAU de LEHAIE - PIERART, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit :
« CONDITIONS SPECIALES – PUBLICITE PIGNON
Il est ici donné à connaître que le pignon gauche de l'immeuble présentement vendu donnant sur le terrain appartenant au Collège Notre Dame de Bon Secours est actuellement donné en location à la SPRL

« Publicité Ideale » à Manage (La Hestre) pour apposition de panneaux publicitaires.
La location au loyer annuel de dix mille francs a débuté le premier août mil neuf cent quatre-vingt-six et a été consentie pour une période de neuf années, résiliable par les deux parties par période triennale moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée.
Les acquéreurs déclarent parfaitement connaître les modalités et conditions de la location suite aux précisions leur donnée par le Notaire Robert GHEENS soussigné. »
Le vendeur déclare à cet égard que le bien ne fait plus l'objet d'un contrat de location d'emplacement publicitaire.

DIVISION
La division des biens a pour conséquence que le bien objet du présent acte et les biens voisins peuvent être concernés par des servitudes par destination du père de famille résultant de la situation de fait des lieux.
D'une manière générale, les canalisations et écoulements, même non apparents qui existent actuellement au service ou à charge d'un des fonds pourront subsister.
Toute canalisation qui serait à usage commun sera entretenue à frais communs.
L'énumération des servitudes n'est pas exhaustive. La situation existante entre les propriétés, même si elle n'est pas apparente, pourra subsister au titre de servitude par destination du père de famille par le seul fait de la division des propriétés.
La situation résultant de la division ne pourra être constitutive de servitude que dans les cas prévus par la loi.

3e feuillet
L.2

EAU - GAZ - ELECTRICITE
L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister.
Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs, conduites, canalisations et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Ville de Binche, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers ; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur sans recours contre lui.
En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les comparants sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter d'aujourd'hui et de relever, si le bien vendu est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

CONDITION PARTICULIERE

Il est précisé que le vendeur doit encore faire effectuer, à ses frais, le travail suivant : le placement de quatre nouveaux compteurs d'eau (un général et trois pour les entités privatives) puisqu'à l'heure actuelle, un seul compteur alimente présentement le bien vendu et il se trouve dans l'immeuble voisin (n° 71).

DECLARATIONS DIVERSES DU VENDEUR

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré; et qu'il n'a pas connaissance de mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les Monuments et Sites ou autre.

ARRÊTE ROYAL SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans son bien, 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 premier mai deux mille un.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention quant au bien vendu, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du trois juillet deux mille dix-sept dressé par CETTI NERGIE, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 12 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire 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, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'occasion de la convention de vente

copie des certificats énergétiques dressés par :

- Madame Aurélie DRAGUET, certificateur agréée en date du 15/06/2012 pour le n° 73 bte 0 portant la référence 20120615005794
- Madame Aurélie DRAGUET, certificateur agréée en date du 13/10/2011 pour le n° 73 bte 1 portant la référence 20111013012920
- Monsieur Arnaud BERTULOT, certificateur agréée en date du 15/06/2012 pour le n° 73 bte 3 portant la référence 20161010021150.

Les trois originaux lui sont présentement remis ; dont décharge.

CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDT) – INFORMATIONS SUR LE STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN – article D.IV.99

A. Le vendeur ou son mandataire déclare

I. relativement au statut administratif du bien vendu tel que visé à l'article D.IV.97 du CoDT :

4e et dernier feuillet
L.2

I.I. Prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables :

Le vendeur déclare que le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat et qu'il n'a pas connaissance d'autres renseignements.

I.II. Guide régional d'urbanisme.

A la connaissance du vendeur, le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

I.III. La situation au regard du projet du plan de secteur :

Le vendeur déclare ne pas disposer d'informations à ce sujet.

I.IV. La situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation :

Le vendeur déclare ne pas disposer d'informations à ce sujet.

I.V. Droit de préemption – Expropriation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

I.VI. Divers :

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas

* situé dans un des périmètres 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 CoDT ;
* inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine ;
* classé en application de l'article 196 du même Code ;
* situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;
* localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même code ;

I. VII. Equipement.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien
* bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
* dispose d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

I. VIII. Autres.

Le vendeur déclare encore :
- ne disposer d'aucunes données relatives au bien qui seraient inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (non encore opérationnelle comme le Notaire instrumentant l'exposera ci-après) ;
- qu'à sa connaissance, le bien

* n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

* n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;

* qu'il ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.V.57, 2° à 4° du CoDT ;

* n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

II. que le bien vendu n'a pas fait l'objet
- de permis de lotir ou d'urbanisation, de permis de bâtir ou d'urbanisme ou encore d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1er janvier 1977;
- de certificats d'urbanisme datant de moins de 2 ans (à l'exception de celui dont le contenu est reproduit ci-après) ;
- de certificats de patrimoine valables.

III. qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

A ce sujet, le vendeur certifie que la division du bien en trois entités distinctes de logement est régulière pour être antérieure au Décret de

la Région Wallonne du 14/07/1994 modifiant l'article 192 6° et complétant l'article 194 du CWATUP (dont les dispositions étaient applicables à l'époque) ; cette régularité a par ailleurs été confirmée par la Ville de Binche dans un courriel daté du 5/07/2017, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

IV. que 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 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

Le Notaire instrumentant rappelle que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du CoDT.
Dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre au « cessionnaire » la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien.

Le Notaire instrumentant réitère ainsi les propos du vendeur ci-dessus relatés sur la seule base du certificat d'urbanisme n° 1 reçu de la Ville de Binche le dix-neuf janvier deux mille dix-sept, dont les dispositions sont textuellement reproduites ci-dessous.
« En réponse à votre demande de certificat en date du 25 novembre 2016, concernant les biens sis à
73 et 71, cadastrés section C 208 r 2, 208 n2 et 208 p2, appartenant à , nous avons l'honneur de vous adresser les renseignements demandés, sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où vous déposeriez une demande de permis d'urbanisme ou de lotir.
En matière d'équipements et d'infrastructures les organismes suivants peuvent être consultés pour avis :

- *En ce qui concerne le revêtement et la largeur de la voirie :*

a) en voirie régionale : SPW - DGO1 "Routes et Bâtiments" - Monsieur SANTI - route d'Anderlues, 182 - 6540 MONT-STE-GENEVIEVE

- *en ce qui concerne les équipements et infrastructures :*
  - *FLUXYS, Avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES- Klim-ciccOfluxvs.com*
  - *VOO, route du Grand Peuplier, 20 à 7110 STREPY-BRACQUEGNIES*
  - *NewlCo, rue de Lambusart, 56 à 6240 FARCIENNES*
  - *IGRETEC, Boulevard Mayence, 1 à 6000 CHARLEROI*
  - *HYGEA, Rue du Champ de Ghislage, n°1 à 7021 Havré*
  - *ORES, avenue du Parc d'Aventures Scientifiques, 1 à 7080*

FRAMERIES

- *SWDE, Digue de Cuesmes, 29 à 7000 MONS*
- *IELIA - SUD (Wallonie), Avenue Albert ier, 19 à 5000 NAMUR*
- *Belgian Pipeline Organisation, Service Inspection des Lignes et Prévention, Tarweschoofkazerne, Parkstraat 36, à 3000 LEUVEN.*
- *PROXIMUS, rue Thomas Edison, 1 à 7000 MONS*

- *Les biens sont couverts par le Plan Communal Général d'Egouttage qui peut être consulté en notre Administration.*
- *Les biens sont situés en voirie régionale.*
- *Les biens pourraient être grevés d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement, veuillez prendre contact avec le Service Public de Wallonie — Direction Générale Opérationnelle des Routes et Bâtiments pour avis.*
- *Les biens ne sont repris ni dans un plan particulier d'aménagement approuvé, ni dans un lotissement autorisé, ni dans un plan communal d'expropriation approuvé.*
- *Au plan de secteur LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Exécutif Régional Wallon du 09/07/1987, les biens se situent en zone d'habitat.*
- *Au plan des aires paysagères du Règlement Communal d'Urbanisme, les biens se situent en aire du noyau urbain ancien.*
- *Les biens étant repris au sein du noyau urbain ancien, lors d'éventuelles transformations de façade, l'article A.1. de notre Règlement Communal d'Urbanisme sera strictement d'application.*
- *Les biens sont situés dans un des périmètres visés à l'article 173 (périmètre de rénovation urbaine), du CWATUPE.*
- *Les biens se situent dans un site de concession minière existante (retrait en préparation). Les biens se situent dans le périmètre de protection d'un réservoir souterrain de gaz.*

En outre, les biens ne sont pas ou n'ont pas :

- *frappés d'inhabitabilité*
- *fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°1 datant de moins de deux ans;*
- *fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°2 datant de moins de deux ans;*
- *grevés d'emprise en sous-sol pour une canalisation de transport de produit liquide ou gazeux (OTAN, DISTRIGAZ);*
- *traversés par une ligne électrique à haute tension;*
- *situés dans un des périmètres visés à l'article 174 (ZIP) du C.W.A.T.U.P.E.;*
- *situés dans un des périmètres visés à l'article 168, § 4 (sites à réaffecter), du C.W.A.T.U.P.E.;*
- *-inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 189 du C.W.A.T.U.P.E.;*
- *classés en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E.(monument ou site classé);*
- *dans le champ de vue d'un monument classé en application de*

l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E.;

- *situés dans une zone de protection visée à l'article 205 du C.W.A.T.U.P.E.(protection autour d'un bien classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde);*
- *localisés dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215 du C.W.A.T.U.P.E.(site archéologique);*
- *situé dans un site archéologique potentiel ;*
- *situé au sein d'un site natura 2000 en Wallonie ;*
- *inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la région wallonne.*
- *situé dans ou à proximité d'une zone à risque en matière d'inondations visée à l'article 68-1 à 68-8 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre ;*
- *situé dans une zone à risque de ruissellement concentré.*
- *repris au sein d'un périmètre de reconnaissance économique.*

REMARQUES :

La présomption d'un constat d'infraction urbanistique ou environnemental ne pourra être confirmée que sur base d'informations complémentaires transmises au Service de l'Urbanisme, Centre Administratif, rue Saint-Paul, 14 à 7130 Binche. »

Il est ici précisé par le Notaire instrumentant que cette lettre de renseignements urbanistiques a été délivrée par ladite Ville sous l'empire des dispositions administratives applicables avant le 1er juin de cette année, de manière telle que les dispositions susvisées ne rencontrent peut-être l'ensemble des prescriptions dont la mention est imposée par le nouvel article D.IV.99 du CoDT.

L'acquéreur déclare se satisfaire des mentions ci-avant reproduites.

Le notaire instrumentant rappelle enfin ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement 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 spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert...)

B. Il est rappelé par le Notaire instrumentant :

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

L'acquéreur reconnaît, à ce sujet, avoir reçu à l'instant la copie des actes et travaux détaillés dans ledit article.

2° - qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

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

Inondations-zones à risques

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien pré décrit se situe dans une zone ou l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau est nul.

CODE WALLON DU LOGEMENT

L'acquéreur déclare et reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,
- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :
a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,
b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),
c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,
d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ;
à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait 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 ;
- ainsi que sur 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
- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mille trois.

ASSAINISSEMENT DES SOLS

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que:
1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions

administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du C.W.A.T.U.P. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (MB. 24/04/2007).

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au trente avril deux mille sept) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense;

3. pour autant, en l'état du droit,

• en vertu de l'article 85 du CWATUP, amendé par le décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;

• il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

• de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de «bonne foi» oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation;

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) - rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

PRIX

FRAIS
L'acquéreur paiera, comme de droit, tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE
Le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, à raison des présentes.

Aides régionales
En application de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille 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 relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...)

DECLARATIONS FISCALES
Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties:
- 1/ du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations;
- 2/ et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de l'arrêté ministériel du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt. Ensuite de quoi, sur l'interpellation du Notaire soussigné, les

parties dénommées par les mots "le vendeur", ont déclaré ne pas être assujetties à ladite taxe ni personnellement, ni en association de fait, ne pas faire partie d'une association momentanée ayant la qualité d'assujetti, et ne pas avoir cédé un immeuble avec application de la TVA endéans les cinq ans des présentes;

CAPACITE.

Chacune des parties comparantes déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés par les présentes et n'être sujette à aucune mesure qui pourrait entraîner un régime d'incapacité telle que, par exemple, la faillite, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

Chaque partie, présente ou représentée comme dit est, déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite conformément à la loi du 5 juillet 1998 à ce jour, et qu'elles n'ont pas l'intention de le faire actuellement.

Sur interpellation du notaire instrumentant:

- le vendeur déclare :

a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien,

b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

- l'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement, ceci par application des articles 150 et 184 bis du code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Pour satisfaire aux dispositions légales et de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises tant dans le registre national que dans la carte d'identité.

DECLARATIONS FINALES

- Les parties reconnaissent que le notaire les a informées relativement aux obligations de conseil impartial qui lui sont imposées par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

- Les parties déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la passation du présent acte, du contenu de celui-ci et, le cas échéant, de ses annexes. Elles déclarent qu'il(s) exprime(nt) fidèlement et correctement leur volonté commune définitive, et ce même si certaines clauses ou conditions dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile actuel ou futur.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture à percevoir ensuite du présent acte s'élève à la somme de cinquante euros (50 EUR)

DONT ACTE.

Passé date et lieu que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite aux parties, qui reconnaissent avoir reçu antérieurement le projet du présent acte et en avoir pris personnellement connaissance, les parties ont signé avec Nous, Notaires.