

N° rép.
20220 515
Date :
29/06/2022
VENTE

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX .
LE VINGT-NEUF JUIN.

Par devant Nous, Maître Thierry BRICOUT, Notaire de résidence à La Louvière (Houdeng-Goegnies).

ONT COMPARU :

Ci-après dénommée "LE VENDEUR".

Lequel vendeur, après nous avoir déclaré expressément qu'il n'a introduit à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et qu'il n'a pas l'intention d'en introduire une dans les trois mois qui suivent la date des présentes, et qu'il n'est ni sous procédure de réorganisation judiciaire ni failli, a déclaré avoir vendu, sous les garanties de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, à :

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR".

Ici présent et qui déclare accepter, le bien suivant, savoir :

Ville de LA LOUVIÈRE - première division

Dans un immeuble à appartements et locaux multiples, dénommé « Résidence l'Arc-en Ciel », sur une parcelle de terrain à front du Boulevard du Tivoli où l'immeuble porte le numéro 105, anciennement cadastré d'après titre section A partie des numéros 451/M et 451/Y pour une contenance de deux ares dix-neuf centiares dix-huit dixmillièmes (2a 19ca 18dm) et actuellement selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro 451P P0000 pour une contenance de deux ares dix-neuf centiares (2a 19ca).

Au troisième étage :

Un appartement à une chambre, numéroté dix (10), de type B, à droite, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : séjour avec petite cuisine et terrasse, water-closet, salle de bains et une chambre, sur une surface privative d'environ soixante-deux mètres carrés quarante décimètres carrés.

- Avec la cave numérotée 6 (six).

b) En copropriété et indivision forcée, terrain compris : les mille cent quatorze/dix/millièmes (1.114/10.000ièmes) des parties communes générales complexe.

L'ensemble est cadastré section A numéro 0451P P0008 sous la référence A.3/A10.D/C6

RC: six cent cinquante-neuf euros (659,00 EUR)

Tel que ce bien se trouve plus amplement décrit à l'acte de base avec règlement

Premier feuillet
d'acte



de copropriété reçu par le Notaire Alain JACQUET, ayant résidé à La Louvière, le six octobre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Mons, le quinze novembre suivant sous le volume 6516, numéro 4.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à _____ pour l'avoir acquis de _____

_____, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Vincent LABENNE, Notaire à Courcelles, le vingt-cinq avril deux mille dix-huit, transcrit au bureau Sécurité juridique Mons 1, le vingt-sept avril suivant sous la formalité 40-T-27/04/2018-03295.

_____ en étaient eux-mêmes propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis, avec autres, le terrain _____

_____ aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alain JACQUET, ayant résidé à La Louvière, le vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Mons, le vingt-six janvier mil neuf cent nonante-cinq sous le volume 6555, numéro 2.

_____ en étaient propriétaires du terrain sur lequel est construite ladite résidence pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Yves-Michel LEVIE, ayant résidé à La Louvière, le dix-huit février mil neuf cent nonante-trois : -partie de 2 ares 12 centiares 55 dix-milliaires de _____ et le surplus de 6 centiares 63 dix-milliaires.

A l'origine :

- la partie vendue par _____ appartenait à _____ pour lui avoir été adjugé aux termes d'un procès-verbal de vente publique clôturé par le Notaire Michel LEVIE, ayant résidé à La Louvière, le quatorze février mil neuf cent cinquante-sept.

_____ est décédée le onze septembre mil neuf cent soixante-neuf, après avoir, aux termes de son testament dicté au Notaire Michel LEVIE précité le dix-sept décembre mil neuf cent cinquante-huit, enregistré, institué pour légataire universel _____

_____, sous réserve, en ce qui concerne ledit bien, de la nue-propriété léguée à _____

_____ sont décédés respectivement le dix-sept septembre mil neuf cent septante-cinq et le deux mars mil neuf cent nonante-deux et leur usufruit s'est éteint.

_____ est décédé le vingt-quatre juin mil neuf cent septante-six et sa succession a été recueillie par son fils unique, _____

- la partie vendue par _____ leur appartenait pour l'avoir acquise, sous plus grand, de : _____

_____, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre DEBAUCHE, à La Louvière, le trois avril mil neuf cent nonante-et-un.

Originairement, le bien avait été acquis pour moitié par _____, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jose LOUVIAU, à La Louvière, le trente juin mil neuf cent soixante-six.

_____ ont décédés respectivement les vingt-quatre octobre mil neuf cent soixante-huit et quinze février mil neuf cent quatre-vingt-sept et leur

La création du statut juridique de l'immeuble et sa division en biens privatifs résultent d'un acte de base reçu par le Notaire Alain JACQUET, ayant résidé à La Louvière, le six octobre mil neuf cent nonante-quatre qui contient en outre l'autorisation de bâtir donnée par l'Etat à la société privée à responsabilité limitée

» prenommée, sur ledit emplacement, avec renonciation à leur droit d'accession.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur de la manière suivante :

présentes, par le débit d _____ antérieurement aux
l'acquéreur sur le compte tier _____ ouvert au nom de
soussigné, du Notaire Thierry BRICOUT
le solde, _____
EUR) à l'instant.

DONT QUITTANCE, faisant cependant double emploi avec toute autre ayant pu être délivrée pour le même objet.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

A cet effet, le Notaire soussigné déclare – pour satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux – que l'acquéreur lui a remis à valoir en compte, par le débit du compte _____ dans le cadre du crédit souscrit ce jour sur le compte ti _____ du Notaire Bricout soussigné.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - OCCUPATION - IMPOTS

L'acquéreur sera propriétaire à compter de ce jour et il en aura la jouissance également à partir de ce jour par la possession réelle, le bien étant libre de toute occupation.

L'acquéreur supportera tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques afférents au bien vendu à compter de ce jour.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée en outre aux charges et conditions suivantes :

- 1) Le bien est vendu :
 - a) dans l'état et la situation où il se trouve actuellement, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état des bâtiments 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 déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés quelconques.
 - b) sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, serait-elle supérieure au vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur;
 - c) et sans garantie des énonciations du cadastre, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.

*Deuxième feuille
d'acte*

[Signature]

[Signature]



- 2) Le bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur a faire valoir les unes et à se défendre des autres.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autre conditions spéciales et/ou servitudes, à l'exception de celles reprises au titre conditions spéciales ci-après ainsi que celles reprises éventuellement dans l'acte de base dont question ci-après.
Le vendeur déclare à ce sujet qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu.
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.
- 3) Assurances
Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément aux statuts de copropriété. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances prorata temporis à compter de son entrée en jouissance.
Il est loisible à l'acquéreur de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.
- 4) L'acquéreur sera subrogé dans les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations par suite de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec l'immeuble à l'acquéreur de celui-ci, sans qu'il soit autrement garanti que pareils droits existent et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur même à l'insu du vendeur mais à respecter par l'acquéreur et sauf ce qui serait dit ci-après.
- 5) Les parties déclarent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du règlement de fournitures d'eau de la Société Wallonne des Distributions d'Eau qui stipule notamment qu'« en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et acquéreur sont tenus de la signaler dans les huit jours calendriers suivant la date de l'acte notarié de vente ».
- 6) Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur. Les frais de délivrance sont à charge du vendeur.
- 7) Responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes
L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.
Le vendeur déclare ne pas avoir mis en cause ladite responsabilité.
- 8) Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le Notaire Vincent LABENNE, à Courcelles, le vingt-cinq avril deux mille dix-huit, stipule textuellement ce qui suit :

« Toutefois, l'acte reçu par le Notaire Alain Jacquet précité le 22 décembre 1994 contient les conditions particulières suivantes textuellement reproduites :
« 3. Dégats miniers.

Les acquéreurs seront subrogés, pour ce qui les concerne, dans les droits et actions qui pourraient appartenir aux vendeurs, relativement à toutes actions nées ou à naître, du chefs de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées aux biens vendus par suite de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec l'immeuble aux acquéreurs, sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe, et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu des vendeurs, mais à respecter par les acquéreurs » ».

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations résultants pour les vendeurs des dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

ACTE DE BASE

L'immeuble dont fait partie l'appartement vendu est régi par l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire par le Notaire Alain JACQUET, ayant résidé à La Louvière, le six octobre mil neuf cent nonante-quatre.

Une copie de cet acte de base est remise à l'acquéreur, dont décharge.

L'acquéreur s'engage à respecter les clauses et conditions de l'acte de base et du règlement de copropriété ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires. Il s'engage à en imposer le respect à tous leurs ayants droit et ayants cause à tous titres; toutes conventions ayant pour objet la propriété ou la jouissance des biens vendus devront mentionner que le nouvel intéressé est subrogé dans les droits et obligations de l'acquéreur et qu'il a parfaite connaissance de cet acte de base et décisions et qu'il s'oblige à les respecter, ainsi que les décisions à prendre ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Conformément à l'article 3.94, paragraphe 2 du Code civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du onze mai deux mille vingt-deux, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous Notaire que:

Le syndic a répondu à cette lettre le quatorze juin deux mille vingt-deux. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le Notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article;

CHARGES COMMUNES

1. Les charges ordinaires

Les charges ordinaires seront supportées par l'acquéreur à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le Notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- L'acquéreur supportera le montant:

1. des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date;
2. des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

*Brusselle et degenen
feulst duble*

[Signature]

[Signature]



3. des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
4. des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;

Les parties déclarent être domiciliées à leur domicile respectif susmentionné.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur :

3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

URBANISME

Le vendeur déclare :

- que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat et dans le périmètre permis d'urbanisation n°10.221/96L non périmé autorisé le vingt-six avril mil neuf cent nonante-trois au plan de secteur de La Louvière Soignies.
- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir et/ ou d'urbanisme non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, à l'exception de ce qui est mentionné dans l'acte de base, à savoir le permis de lotir délivré le vingt-six avril mil neuf cent nonante-trois sous le numéro 10221/96L.
- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés notamment à l'article D.IV.4 du CoDT et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
- que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'en ce qui le concerne, l'ensemble des actes, travaux et constructions qui auraient pu être réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'il n'a donc pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7° du CoDT, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé.
- que le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; ni inscrit sur la liste de sauvegarde; ni repris à l'inventaire du patrimoine; et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu:

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT; ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, ou d'un remembrement urbain;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ou ait fait l'objet d'un permis d'environnement,

anciennement permis d'exploiter. Les parties reconnaissent avoir reçu lecture de l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante neuf.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

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 du CoDT, 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.

A ce sujet, le Notaire soussigné a interrogé la ville de La Louvière, afin de connaître également l'affectation prévue par les plans d'aménagement concernant l'immeuble objet de la présente vente.

En date du vingt-et-un mars deux mille vingt-deux, ladite ville a délivré les renseignements urbanistiques suivants :

« (...) 1- Renseignements visés à l'art. D.I.V.97 du CoDT

Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone :

- d'habitat

-est situé dans le périmètre permis d'urbanisation n°10.221/96L non périmé autorisé le 26/04/1993

Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :

Zones d'habitat :

-1480 - à caractère urbain

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone:

-Art. 15 - urbaine de bâtisse en ordre continu

Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005)le bien est repris en :

- Égout existant - zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11). (...) »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits renseignements urbanistiques.

Les parties se déclarent en outre bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par

exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

Notification à l'Observatoire foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le Notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à la localisation et à l'affectation effective et actuelle des biens vendus déclarent :

- que le bien objet des présentes n'est pas situé en zone agricole.
- qu'aucune activité agricole est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

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

Zone à risque

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau par arrêté du Gouvernement wallon, mais sans autre garantie, que le bien ne se situe pas en zone à risque au sens de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur le contrat d'assurance.

Présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le notaire instrumentant a interrogé le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes est peut-être grevé d'une servitude auprès de Proximus, Ores, Swde, Telenet, Sofico, Eurofiber, Nethys. Un complément d'informations a été demandé par le Notaire Bricout soussigné.

En date du premier juin deux mille vingt-deux, les sociétés Ores, Swde, Nethys ont répondu qu'elles possèdent des installations souterraines. En date du premier juin et six juin deux mille vingt-deux les sociétés Telenet et Eurofiber ont répondu qu'elles ne possèdent pas des installations souterraines. L'acquéreur déclare avoir reçu une copie desdites réponses et de ses annexes.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres relatifs au bien vendu notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

Chantiers temporaires ou mobiles :

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu qu'il n'a effectué sur le bien aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Si un dossier d'intervention ultérieur existe pour les parties communes, les parties conviennent que la transmission est réalisée par la possibilité offerte à l'acquéreur de consulter ledit dossier auprès de l'association des copropriétaires.

CertIBEau

Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – SANS CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} 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 comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

L'acquéreur déclare bien savoir et accepter que qu'aucune garantie de conformité de lui est donnée par le vendeur.

Registre des gages :

Conformément à la loi 11 juillet 2013, les vendeurs déclarent que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan. Le vendeur déclare pour le surplus ne pas avoir concédé de sûretés mobilières sur le bien vendu.

Citerne à mazout

Le Notaire Bricout attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté-royal du dix-sept juillet deux mille trois relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de trois mille litres ou plus, avant sa mise en service et des dispositions particulières en matière de logements collectifs et petits logements individuels affectés à la résidence principale d'un ou plusieurs locataires, ou dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (notamment permis de location et détecteur d'incendie).

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de citerne à mazout dans le bien vendu.

Mentions prévues par le règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Installation électrique :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet conformément à l'ancien RGIE préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du douze juin deux mille dix-huit dressé par l'asbl ACA, il a été constaté que l'installation est conforme aux prescriptions du ancien Règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater dudit contrôle. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal avec les schémas des mains du vendeur.

Certificat de performance énergétique :

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Monsieur Hugues DE SAINT AUBAIN, daté du seize octobre deux mille quatorze mentionnant le code unique 20141016000486 et indiquant une consommation d'énergie primaire de 253 kWh/m² - classe C.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

ÉTAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE

Pour l'application de la présente clause, « le vendeur » est dénommé « le cédant » et l'acquéreur est dénommé « le cessionnaire ».

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du vingt-quatre mars deux mille vingt-deux, soit moins d'un an à dater de ce jour, énonce ce qui suit :

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « *Décret sols wallon* » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, 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(x) bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant 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 cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément.

En conséquence, seul le cessionnaire 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 des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

D. Information circonstanciée

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 extrait conforme.

E. Renonciation à nullité

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

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

DECLARATION FISCALE

En vue de bénéficier de la réduction prévue par l'articles 53, 2° et suivants, du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- a) que l'acquéreur 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 par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs.
- b) que l'acquéreur ou 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; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;
- c) que l'acquéreur ou son conjoint ou 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 aujourd'hui, et que cette inscription restera un fait acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins; à cet effet, ils s'engagent à s'inscrire à l'adresse de l'immeuble dans le registre de la population ou dans celui des étrangers dans ledit délai.
- d) La convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le sept avril deux mille vingt-deux.

Abattement en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique (art. 46 bis C. Dr. Enreg. Rég. wallonne)

L'acquéreur sollicite le bénéfice de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46 bis du Code des Droits d'Enregistrement.

Il déclare à cet effet :

- qu'il n'est seul plein propriétaire d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'il ne possède pas la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;
- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans les trois 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'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans.

L'acquéreur déclare expressément que le Notaire soussigné l'a 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.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti qu'en cas de perte de la réduction pour non respect des conditions, il sera redevable outre du droit complémentaire, d'un accroissement égal à ce montant.

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203 du code de l'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

A la demande du Notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée; ne pas avoir, durant les cinq années ayant précédé les présentes, cédé de bâtiments avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, et ne pas faire partie d'une association momentanée ni d'une association de fait assujétiées à la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des conditions de taxation des plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'immeubles bâtis.

Le vendeur déclare avoir la qualité de résident fiscal belge depuis le premier

janvier de l'année antérieure.

Le vendeur déclare expressément qu'il n'a bénéficié d'aucune prime concernant le bien objet des présentes.

AVERTISSEMENT

Le Notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au Notaire 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.

DROIT D'ECRITURE

Droits de cinquante (50eur) euros payés sur déclaration par Nous, Notaire Bricout.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office à quelque titre que ce soit, lors de la transcription des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTIFICATION

Le Notaire soussigné, sur le vu des pièces exigées par la loi, notamment le registre national des personnes physiques, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'ils sont susénoncés.

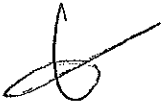
DONT ACTE

Fait et passé en Notre Etude, date que dessus.

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

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte, les parties ont signé avec Nous Notaire.

*approuvé le
présent acte
dans l'acte*




POUR EXPEDITION CONFORME

