

VENTE
En Région Wallonne

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le trente juillet

fæ
C
B
le

ONT COMPARU

D'une part

Ci-après dénommés (ensemble) « **le vendeur** »

D'autre part

Ci-après dénommés (ensemble) « **l'acquéreur** »

Lesquels comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention

suivante directement intervenue entre eux :

Le vendeur déclare avoir vendu, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires ou empêchement généralement quelconque, à l'acquéreur, ici présent/représenté et qui accepte, le bien immeuble ci-après décrit, dans les proportions suivantes, à savoir :

- nonante-neuf pour cent (99%) en pleine propriété pour
prénommé ;
- un pour cent (1%) en pleine propriété pour la société ;

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD – PREMIÈRE DIVISION

1/ Une maison d'habitation avec garage et jardin, sise **rue du Dessus, 44**, cadastrée selon titre section A, numéro 810 D pour une superficie de trois ares seize centiares quarante-quatre dixmillièmes et cadastrée selon extrait cadastral récent section A numéro 810 KO P0000 pour une contenance de trois ares trois centiares.

PLAN : Tel que ce bien, alors en nature de terrain se trouve décrit et figuré sous teinte rose en un plan de mesurage dressé le 5 février 1952 par Monsieur Tournay demeurant à Braine-l'Alleud, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Paul Glibert, à Braine l'Alleud le 23 février 1952.

2/ Une maison d'habitation avec garage et jardin, sise **rue du Dessus, 46**, cadastrée selon titre section A, numéro 810 F pour une contenance de six ares quatorze centiares quatre-vingt-quatre dixmillièmes et cadastrée selon extrait cadastral récent section A numéro 810 LO P0000 pour une contenance de cinq ares nonante-quatre centiares.

PLAN : Tel que ce bien, alors en nature de terrain se trouve décrit et figuré sous teinte bleue sous lot 2 en un plan de mesurage dressé le 1 mai 1971 par Monsieur André ; géomètre-expert immobilier demeurant à Nivelles, lequel plan est resté annexé à l'acte de vente par les ; M Paul et à Drogenbos, reçu par le notaire Albert KICHIN à Bruxelles, le 19 octobre 1971.

Revenu cadastral global non indexé : 1.108 euros pour la maison sise rue du Dessus 44 et 1.735 euros pour la maison sise rue du Dessus 46.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Dénommés ci-après « **le bien** » ou « **le bien vendu** »

Contrats de raccordement (eau, gaz, électricité) – autres services

Les conduites, canalisations, compteurs et autres installations ou appareils généralement quelconques appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Quant aux abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et/ou autres services d'utilité publique, les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions et législations relatives à la libéralisation des marchés de l'énergie et des obligations incombant à chaque partie résultant de la personnalisation des contrats de fourniture de gaz et d'électricité.

L'acquéreur devra transférer tous contrats ou abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité auprès du fournisseur de son choix, et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances suivant son entrée en jouissance.

Panneau publicitaire – Panneaux solaires – Certificats verts

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un contrat de location pour panneau publicitaire et n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

laisser de dispositions de dernières volontés, laissant pour seuls héritiers légaux et nécessaires ses sept enfants susdits.

d² fait édifier les
cc

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède ; il ne pourra exiger d'autres titres qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

1. Propriété – Occupation - Jouissance

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien objet des présentes à compter de ce jour.

Il en aura également la jouissance à partir du 6 juin 2019, par la prise de possession réelle.

L'acquéreur déclare avoir rencontré un occupant dans les lieux, qui occupe l'immeuble sans titre ni droit, il déclare en faire son affaire personnelle.

2. Impôts - Charges

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter de ce jour, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

Le vendeur déclare avoir reçu présentement de l'acquéreur sa quote-part du précompte immobilier de l'année en cours, à savoir la somme de **mille cent cinq euros cinquante cents. Dont quittance.**

3. Etat du bien

Le bien est vendu dans son état tel qu'il se trouvait et s'étendait au jour de la convention sous seing privée, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et déclare avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

L'acquéreur sera pareillement sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. 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 l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Garantie décennale

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 garantie décennale (articles 1792 et 2270 du 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 invoqué ladite garantie.

4. Conditions spéciales - Servitudes et mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Seront respectées par l'acquéreur toutes les communautés de puits, de citernes, d'égouts, écoulements et canalisations d'eaux et autres pouvant exister entre le bien ici vendu et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

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, et qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien et que, personnellement, il n'en a conféré aucune.

5. Contenance – Indications cadastrales

La contenance susénoncée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de ce jour. Il déclare avoir été parfaitement informé antérieurement à ce jour sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

DISPOSITIONS REGIONALES SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

1. Généralités

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

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à la convention de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la Commune de Braine-l'Alleud.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er} à 3 du Code de Développement Territorial « CoDTbis » et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

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 d'urbanisme.

2. Dispositions légales – Renseignements urbanistiques

Conformément aux dispositions du Code de Développement Territorial, une demande a été introduite auprès de la Commune de Braine-l'Alleud, afin de se voir délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse datée du 18 juillet 2019, ladite Commune a répondu ce qui suit, relativement à l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux, ci-après littéralement reproduit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 02.07.2019 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud – rue du Dessus 44-46 cadastré 1^{ère} division, section A, n°810 L et 810 K et appartenant à la Commune de Braine-l'Alleud, nous avons l'honneur de vous adresser les renseignements demandés en vertu de l'article 10 de la Loi du 10 mai 2007 relative au Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. est situé en zone au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

2. est situé en zone au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;

3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :

- Permis n°70/86 délivré le 14.07.1986 ;

- Permis n°2202/EG011 délivré le 15.04.2002 ;

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

- Construire une maison d'habitation ;

- Raccorder la construction au réseau des égouts ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;

N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie.

En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :

A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1^{er} janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;

B. **En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés;**

C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.II.25. De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversifications déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipement communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

4. Tenir compte du plan d'alignement approuvé par Arrêté Ministériel du 05.04.1993.

5. Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ;

N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.

6. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat.

7. il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte;

8. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;

9. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

10. le bien est repris en zone d'épuration individuelle au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;

11. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide ou d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

12. le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code

13. le bien n'est pas repris sur la liste de sauvegarde (article 15 du Code wallon du patrimoine) ;

14. le bien n'est pas classé (monument ou site) (article 16 du Code wallon du patrimoine) ;

15. le bien n'est pas soumis provisoirement aux effets du classement ;

16. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;

17. le bien n'est pas repris dans une zone de protection en application du Code wallon du Patrimoine ;

18. le bien n'est pas repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine ;

19. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;

20. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal en application du Code wallon du Patrimoine ;

21. le bien n'est pas visé à la carte archéologique ;

22. le bien ne fait pas partie des sites Natura 2000 retenus par le Gouvernement wallon (voir législation sur Internet : <http://mrw.wallonie.be/sibw/sites/natura2000>) ;
23. Le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état du sol (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
24. Le bien est situé dans le périmètre de 2 km autour d'un site classé SEVESO. Nous vous invitons, pour tous renseignements à ce sujet, à prendre contact avec la D.G.R.N.E. – Sites SEVESO – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes ;
25. Le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>) ;
26. **Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11/05/2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be).**»

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'informations nouvelles depuis la délivrance de ces renseignements et susceptibles de les modifier.

3. Informations

Conformément aux dispositions des articles D.IV.100, D.IV.1, D.IV.18, D.IV.21, D.IV.23, D.IV.30, D.IV.52, D.IV.61, D.IV.97 et D.IV.98, D.IV.99 du « CoDT », le vendeur déclare que :

a. Plans d'aménagement du territoire et d'orientation

Le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural.

b. Urbanisme opérationnel et protection du patrimoine

Le bien n'est pas :

- situé dans un des périmètres visés aux articles D.IV.1 (sites à réaménager), D.V.13 (revitalisation urbaine), D.V.14 (rénovation urbaine) du CoDT ;
- soumis au droit de préemption visé aux articles D.IV.17 et D.IV.19 et suivants du CoDT et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine ;
- classé en application de l'article 196 du Code Wallon du Patrimoine ;
- localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code Wallon du Patrimoine.

c. Permis et autorisations

Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la vente est permise sont réputés transmis à l'acquéreur, le cas échéant, à due concurrence, depuis la signature de la convention de vente.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir et/ou d'urbanisation, d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception des permis dont question dans le courrier de la Commune repris ci-dessus.

d. Périmètre des zones vulnérables

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien est repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article DII.31§2 et, plus généralement, n'est pas repris dans un des DII.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer, toute délivrance d'autorisation administrative.

4. Zones inondables

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

L'acquéreur déclare avoir pu prendre connaissance de la carte relative à l'aléa d'inondation sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX> et des renseignements fournis par l'administration communale de Braine-l'Alleud ci-dessus, dont il reconnaît avoir reçu copie.

5. Expropriation – Monuments/Sites – Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

6. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques (D.VII.1), de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

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

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.1 du CoDT, et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par ladite législation.

7. 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 l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou de leur inscription dans le SiGeC – déclarent **qu'aucune activité agricole** n'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.

8. Code Wallon du Logement

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement, et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment sur la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabilité du logement concerné.

9. Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le bien vendu n'est pas situé dans une Commune pour laquelle un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne, en application de l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture et de l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 relatif à l'aménagement foncier des biens ruraux.

10. Environnement – Gestion des sols pollués

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret régional wallon du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

Etat du sol

Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 27 mars 2019 énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.* ».
- Le cessionnaire ou son représentant reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme, par courriel.

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 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

Déclaration de destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : **résidentiel**.

Le cédant prend acte de cette déclaration.

Information circonstanciée

Le cédant 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).

Renonciation à nullité

- Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.
- Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

11. Citerne à mazout de 3.000 à 25.000 litres inclus

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus. Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout de plus de 3.000 litres.

12. Zone Natura 2000

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour le bien sub 1/

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20181112001661, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Certinergie le 12 novembre 2018 (durée de validité de dix ans, soit jusqu'au 12 novembre 2028).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : G
- consommation spécifique d'énergie primaire : 589 kWh/m².an

Pour le bien sub 2/

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20190510004191, se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Certinergie le 10 mai 2019 (durée de validité de dix ans, soit jusqu'au 10 mai 2029).

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : D
- consommation spécifique d'énergie primaire : 280 kWh/m².an

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu des certificats.

L'acquéreur reconnaît recevoir ce jour l'original des certificats du vendeur.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Le vendeur déclare que le bien constitue une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981.

Pour le bien sub 1/

L'installation électrique a fait l'objet d'un examen de conformité ou d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 7 novembre 2018, la société Certinergie a constaté que l'installation électrique **ne répond pas** aux prescriptions du règlement. L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, un exemplaire dudit procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait qu'il a l'obligation d'adapter cette installation audit règlement et de faire effectuer une nouvelle visite de contrôle complète dans un délai de 18 mois après la passation de l'acte authentique. L'acquéreur reconnaît par ailleurs avoir été informé du fait qu'il doit informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles) de son identité et de la date de l'acte authentique, après la signature de celui-ci.

Pour le bien sub 2/

L'acquéreur et le vendeur déclarent s'accorder sur le fait de ne pas faire exécuter une visite de contrôle au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981 étant donné que l'acquéreur va rénover complètement l'installation électrique. L'acquéreur reconnaît être informé du fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (North Gate III, Avenue Albert II, 16, 1000 Bruxelles). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent être au courant de l'obligation incombant au vendeur en

vertu de l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du 19 janvier 2005, lequel stipule : « Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (DIU) au nouveau propriétaire. Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation. Aussi, chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire. »

Le vendeur déclare qu'il n'a effectué dans le bien vendu, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travaux entrant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal précité.

L'acquéreur reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir, lors de tous travaux prévus par ledit arrêté, un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins:

- 1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;
- 2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;
- 3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition ;
- 4° l'identification des matériaux utilisés (art. 36).

PRIMES

1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

2. Informations destinées au vendeur

Le vendeur reconnaît avoir été informé par le Notaire instrumentant sur 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 pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement, à savoir :

- primes à la réhabilitation,
- primes à l'achat,
- primes à la construction,
- primes à la reconstruction,
- primes relatives aux logements conventionnés.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié de telles primes.

CICC – CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Le Notaire instrumentant a demandé les renseignements du CICC concernant les installations souterraines auprès des sociétés susceptibles de posséder des installations dans, sur ou à proximité du bien vendu.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour les différentes réponses du CICC et s'engage à prendre contact avec les différents propriétaires d'installations concernées avant d'entamer des travaux dans le bien vendu.

PRIX

Sont quittance entière et définitive.

Cette quittance fait double emploi avec toutes celles qui pourraient déjà exister, antérieurement à ce jour, pour le même objet.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront supportés par l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance, qui restent à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Restitution des droits d'enregistrement

Le vendeur reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de la loi en matière de restitution des droits d'enregistrement. Il déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages fiscaux prévus par l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Taxation sur les plus-values - Information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis ou non bâtis en cas de vente d'un bien ayant fait l'objet d'amortissements professionnels, de vente d'une résidence secondaire dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription du présent acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en leur demeure respectif ci-dessus indiqué.

DECLARATIONS FINALES

Chaque comparant déclare :

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;

- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce ;
 - qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude,
A la date préindiquée.

Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte, et ce cinq jours ouvrables au moins avant la date des présentes, et que ledit délai a été suffisant pour examiner utilement ledit projet.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les dispositions visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

(suivent les signatures)