

STAS DE RICHELLE, ROULEZ ET JEMELKA**SOCIETE NOTARIALE**

Société Civile sous forme de SPRL

Numéro d'entreprise 0670.577.430.

Chaussée de Bruxelles 95 à 1410 Waterloo

2017/01384**MCH/MW****L'AN DEUX MIL DIX-SEPT**

Le cinq décembre.

VENTE

Devant nous, Maître Geoffroy **STAS de RICHELLE**, Notaire à la résidence de Waterloo, exerçant sa fonction dans la société civile à forme de SPRL dénommée « STAS de RICHELLE, ROULEZ et JEMELKA » en abrégé « SRJ », société notariale ayant son siège à 1410 Waterloo, Chaussée de Bruxelles 95, numéro d'entreprise 0670.577.430 RPM Nivelles, détenteur de la minute et Maître Adeline **VANPEE**, notaire à la résidence de Nivelles, exerçant sa fonction dans la société "SC SPRL Adeline Vanpée et Diane de Roubaix - Notaires Associés", ayant son siège à 1400 Nivelles, Faubourg de Charleroi 4, le premier nommé conservant la minute.

ONT COMPARU :

123 14 et son épouse Madame **BIRSON** + + +

e
o
e

e
u
l

:
é
e

S
n

... en la forme authentique...

suivante intervenue entre elles, savoir :

LA VENTE

Le vendeur déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires, à l'acquéreur qui accepte, chacun à concurrence d'une/moitié indivise en pleine propriété, l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Ville de NIVELLES

Septième division - Thines

Une propriété avec dépendances, jardin et pâtures, l'ensemble repris au plan de secteur en zone agricole, sise Place de Thines numéro 2, cadastré selon titre sous plus grande contenance, section A numéros 8/B et 9/C et selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0009DP0000 et 0008CP0000, d'une superficie totale de 44 ares 31 centiares.

Revenu cadastral (global) non indexé : mille huit cent quarante-quatre euros (1.844,00 €).

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.

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans le présent acte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ori nri
 Va dix
 Th eur
 Ad aine
 Val aire
 Hei 046,
 trar vier
 sui

Les dds
 resp lles
 II, l

Leu les
 con , à
 les,
 ges
 à
 eur
 na
 rs,

sé
 7
 ur
 s
 6
 u
 le

e,
 es
 ro
 a
 à

L'acc qui
 précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des
 présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions
 suivantes :

État du bien

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

L'acquéreur déclare ne pas avoir fait dresser d'état des lieux après la signature de la convention de vente.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mûres ou d'amiante sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque retour de la part de l'acquéreur envers le vendeur, compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissance technique du vendeur en ces domaines.

Le vendeur échappera à toute garantie et notamment à celle basée sur les articles 1641 et 1643 du code civil.

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.

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 pour quelques causes que ce soit.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Conditions spéciales

1/ L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur à ~~avoir~~ : l'acte du notaire Alfred Molle, ayant résidé à Nivelles, en date du 25 avril 1994. L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de cet acte ainsi que copie du cahier des charges dressé par le notaire Thierry Vanpée, ayant résidé à Nivelles, le 28 avril 2015, reprenant des conditions particulières en page 21 ici textuellement reproduites :

« ...Les fermetures des ouvertures entre les lots devront être prises en charge par les adjudicataires des lots concernés. Chaque adjudicataire devra veiller à se raccorder individuellement aux différents réseaux de distribution (eau, électricité....).

La division de la propriété provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;*
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;*
- et de façon générale de toutes servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux. »*

L'acquéreur fera son affaire personnelle desdites stipulations, étant donné que seul le lot 5 a été adjugé aux termes du procès-verbal dressé par le notaire Vanpée, prénommé, le 22 juin 2015, lequel est actuellement repris au cadastre sous section A numéro 220 E.

2/ Le vendeur déclare que le bien est occupé comme suit :

Le fond de la parcelle cadastrée section A numéro 8C (anciennement 9C), soit 10 ares 19 centiares 69 décimilliaires est actuellement occupée à titre précaire par ~~Monsieur Nicolas Mullier~~, domicilié à Thines, ~~Place de Thines n°11~~.

Cette occupation résulte d'un échange avec la parcelle cadastrée section A numéro 5D appartenant actuellement au CPAS (soit 10 ares 19 centiares 79 décimilliaires) et occupée à la base suivant bail à ferme par Monsieur ~~Nicolas Mullier~~ à Thines,

échange au terme duquel, les vendeurs occupent à titre précaire cette parcelle cadastrée section A numéro 5 D appartement actuellement au CPAS).

Par courrier du 18 septembre 2013, Monsieur [REDACTED] s'est engagé à « ne pas interrompre l'échange de culture avec le prochain propriétaire ou locataire de la parcelle 9C tant que les conditions d'échange établies au plan annexé à cette feuille ne sont pas modifiées et que cela ne nuit pas à son bail à ferme ». Copie de ce courrier a été remise, antérieurement aux présentes, à l'acquéreur.

Aucune garantie n'est cependant conférée par le vendeur à l'acquéreur quant à la possibilité de poursuivre dans le futur l'occupation précaire de cette parcelle cadastrée section A numéro 5D.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune sous réserve de ce qui est dit ci-avant.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Contenance – Indications cadastrales

La contenance susévaluée 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.

Contributions - Impôts

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, à compter de ce jour.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la somme de cent deux euros nonante-deux cents (102,92 €) représentant sa quote-part forfaitaire de précompte immobilier pour l'année en cours.

Dont quittance.

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

Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour suivant la signature de l'acte authentique. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

Il est loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent et à ses frais une assurance couvrant le bien.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé 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.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

Occupation - Propriété - Jouissance

Le vendeur déclare que le bien vendu aux présentes est libre de toute occupation et vide de tout mobilier.

L'acquéreur aura la pleine propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle à partir de ce jour, sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant dans le paragraphe "Conditions spéciales" (échange avec Monsieur ~~Nicolas Mallier~~).

Panneaux publicitaires

Le vendeur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu auprès du fournisseur de son choix et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES

Néant

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU

A. Information générale

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 ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune et sur le Géoportail de la Wallonie disponible à l'adresse <http://geoportail.wallonie.be/>.

En outre, il est rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

B. Information circonstanciée du vendeur imposée par le CoDT (art. D.IV.99 et 100)

- Le vendeur, le cas échéant, représenté, déclare à propos du bien que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Implantation commerciale - Règles et permis

a) Normes

- les 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 sont les suivantes : zone agricole ;
- le bien **n'est pas** concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme (anciens règlements d'urbanisme) suivant(s) :
 - ° Règlement général d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 - ° Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

b) Autorisations en vigueur

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur ; à l'exception de ce qui suit :

- ° par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 15 février 1994
- ° par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 20 avril 1999
- ° par le Collège communal du 2 mai 2017

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

- ° Transformer une habitation
- ° Renouveler la couverture de toiture des annexes
- ° Aménagement d'un logement dans une grange

° Un certificat d'urbanisme numéro 2 favorable conditionnel a été délivré par le Collège communal de Nivelles en date du 3 novembre 2014 concernant le bien vendu sous plus grand et tendant à la division en 5 lots pour la création de logement, tel que prévu par le plan dressé par le géomètre François Bertrand . Il était valable 2 ans.

c) Documents d'information

- le bien fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 (renseignements urbanistiques) délivré le 30 novembre 2017 dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes ;

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine - Monuments et sites

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) ;

4. Zones à risque

- le bien est repris en zone à risque d'aléa d'inondation faible par débordement au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016, l'acquéreur est, le cas échéant, avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien.

5. Etat du sol – information - garantie

Il n'existe pas de données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols).

. Patrimoine naturel

- le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

C. Données techniques – Équipements

Le vendeur déclare à propos du bien que :

- il **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 ;
- il **bénéficie** d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

Le bien est actuellement raccordable à l'égout.

D. Obligations contractuelles liées au statut administratif

Le vendeur déclare à propos du bien qu'à propos de la situation urbanistique :

- *s'agissant de la situation actuelle,*

1) le bien fait l'objet de l'infraction suivante : construction d'une piscine intérieure non constatée, à ce jour, par un procès-verbal de constat, de sorte que la présente déclaration repose exclusivement sur les dires du vendeur,

2) L'acquéreur prendra à sa charge la régularisation de celle-ci. Le vendeur a informé l'acquéreur qui le reconnaît du double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement de la faculté donnée aux autorités compétentes d'imposer la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou des sanctions financières.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente clause ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à

adresse de l'acquéreur, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus et de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas - déclarent que :

*le bien présentement vendu est situé totalement en zone agricole.

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

Expropriation - Monuments/Sites - Alignement - Emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, 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.

Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien, à l'exception de ce qui est dit ci-avant, avec les prescriptions urbanistiques. 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 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 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 ci-dessus 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 par les législations régionales applicables 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 lesdites législations.

Permis d'environnement – Pollution des sols-Citerne à mazout-Risque naturel-Données techniques

a) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) mais contient une citerne à mazout d'une contenance de sept mille (7.000) litres de sorte qu'il y a lieu de faire application de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

b) Pollution du sol

Le vendeur déclare ce qui suit, concernant l'état du sol :

- Qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) et 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, à l'accueil d'une fonction d'habitation ;
- Et que, toujours dans la même idée, il n'a exercé ou laisse 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 le bénéfice de la sincérité de cette déclaration, l'acquéreur libère le vendeur de toute obligation à son égard, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (DAS, OWD...). Toutefois, si le vendeur devait être désigné comme le « titulaire » des obligations du décret (remédiation, gestion, mesures de sécurité et de suivi...) par les autorités publiques, celui-ci ne pourrait se fonder sur la présente exonération contractuelle de garantie pour se retourner à son tour contre l'acquéreur.

En outre, dans cette même hypothèse et par dérogation à l'exonération qui précède, le vendeur devrait répondre de tous troubles subis par l'acquéreur, en raison notamment de l'action des pouvoirs publics.

a) Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'une citerne à mazout souterraine d'une capacité de sept mille litres (7.000 l.) ainsi qu'une citerne à

mazout aérienne d'une capacité de mille litres (1.000 l.) se trouvent dans le bien vendu, constituant, pour la première, un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

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 3.000 litres ou plus.

Le vendeur déclare qu'il a fait la déclaration requise au service de l'Urbanisme de la commune le 4 août 2017 et qu'il remettra au vendeur au plus tard à la signature de l'acte authentique l'original de cette déclaration.

Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature de l'acte authentique constatant la présente vente afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (art. 60 décret du 11 mars 1999). A défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

Pour le surplus, le vendeur porte à la connaissance de l'acquéreur que :

- La citerne de sept mille litres (7.000 l.) a été installée avant le 29 novembre 2003.
- Cette cuve n'est actuellement pas exploitable.
- Aucun système anti débordement n'a été installé.
- Aucun test d'étanchéité ne peut être produit actuellement.

L'acquéreur en fera son affaire personnelle de telle sorte qu'il prendra en charge les frais de mise en conformité, ainsi que les frais de remplacement ou d'évacuation des citernes.

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 80 m², 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 de 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'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard le vendeur déclare que le bien objet des présentes **n'est pas** pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales. L'acquéreur fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge du vendeur.

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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception du droit de préemption prévu à l'article D 358 du Code wallon de l'Agriculture (SPW-DGARNE, Département de la Ruralité et des Cours d'Eau).

Conformément audit article, le notaire instrumentant, a notifié, au Service public de Wallonie, l'intention du vendeur de vendre le bien prédécrit, le prix et la possibilité d'exercer son droit de préemption.

Suivant e-mail du 2 octobre 2017, ledit Service a fait savoir au notaire instrumentant qu'il n'exercera pas son droit de préemption sur ledit bien.

Assainissement du sol

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir habitation ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne

peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur déclare que le bien vendu fait l'objet d'un certificat de performance énergétique portant le numéro de code unique 20150412001991, établi par l'expert énergétique Monsieur ~~Sébastien Falmagne~~, à Jodoigne, le 12 avril 2015.

L'acquéreur reconnaît que la copie de ce certificat lui a été communiquée avant la signature de la convention de vente.

Le vendeur remet à l'instant l'original du certificat à l'acquéreur; ce que ce dernier reconnaît.

Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire 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.

Informations destinées au vendeur

Après que le Notaire, auteur de la présente convention, ait attiré l'attention du vendeur 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~~ : 1) ~~réhabilitation~~ 2) ~~achat~~ 3) ~~construction~~ 4) ~~démolition~~ 5) ~~restructuration~~ 6) ~~création d'un logement conventionné~~, le vendeur a déclaré :

- ne pas avoir bénéficié de telles primes.

Déclaration

Les parties déclarent ne pas avoir connaissance de modifications particulières quant aux renseignements et recherches préalables obtenus par les Notaires soussignés.

AUTRES POLICES ADMINISTRATIVES

Dossier d'intervention ultérieure

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré que dans le bien ci-dessus décrit il n'a été effectué aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal. L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait qu'il devra établir un dossier d'intervention ultérieure en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté Royal pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a été mise en service avant le 1er octobre 1981 mais qui a fait l'objet d'une modification important ou d'une augmentation notable depuis lors. Le vendeur déclare que par procès-verbal du 3 avril 2003 dressé par l'asbl Bureau Technique Verbrugghen (en abrégé BTV), il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions dudit Règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal de contrôle précité.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 dudit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du contrôle précité.

PRIX

Après la lecture de l'article 203 du Code de l'Enregistrement, les parties déclarent :

En outre, le Notaire instrumentant informe que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés,

pour l'acompte via le débit du numéro de compte BE33 0011 4336 3046 et du numéro de compte BE33 0011 4336 3046 de Colin Thierry et pour le solde du prix et des frais via le débit du numéro de compte BE33 0011 4336 3046 de Colin Thierry et du numéro de compte BE69 9391 0035 7178 (Record Bank).

Dispense d'inscription d'office

Le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Frais

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**.

DÉCLARATIONS FISCALES

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 8 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à l'exception de ~~M. [REDACTED]~~ qui déclare avoir la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE ~~0662 642 577~~.

DROITS D'ENREGISTREMENT

Revenu cadastral

Revenu cadastral du bien présentement acquis : mille huit cent quarante-quatre euros (1.844,00 €).

L'ACQUEREUR :

L'acquéreur déclare avoir reçu du notaire soussigné commentaire des articles 44 et 44bis du Code des droits d'enregistrement.

° Afin de bénéficier du droit d'enregistrement de 12,5%, l'acquéreur ~~M. [REDACTED]~~ - déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins 33% en pleine propriété ou en usufruit, sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou en partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44 bis, alinéa 4, du Code des droits d'enregistrement.

° L'acquéreur ~~Monsieur [REDACTED]~~ déclare qu'il possède plus 33 pour cent en pleine propriété/ en usufruit, sur des immeubles situés à Waterloo, avenue Prince Charles 26 et Watermael Boitsfort, Heiligenborre 40, lesquels sont affectés en tout/en partie à l'habitation.

Toutefois, afin de bénéficier du droit d'enregistrement de 12,5 pour cent, il s'engage à réellement céder par acte authentique tous les droits réels qu'il possède dans un (*deux, *trois) de ces immeubles prédécrit(s) au plus tard dans les douze mois des présentes de manière à ne plus posséder des droits réels que dans un de ces immeubles.

LE VENDEUR :

Restitution (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été informé des dispositions de la loi du 4 août 1986, modifiée par la loi du 28 décembre 1992 relative à la restitution des droits d'enregistrement.

Il déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

TAXATION SUR LES PLUS-VALUES - INFORMATION

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire instrumentant de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans. ~~Monsieur [REDACTED]~~

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

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

DISPOSITIONS FINALES

CAPACITÉS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ; ~~Monsieur [REDACTED]~~
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur (provisoire) ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes l'élection de domicile est faite par les parties en leur domicile respectif susindiqué.

CERTIFICAT IDENTITE ET ETAT CIVIL

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

PORTEE DE L'ACTE AUTHENTIQUE

Les parties déclarent en outre que le présent acte exprime exactement leur volonté commune et définitive, et ce, même si les clauses et conditions de celui-ci dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

EXPÉDITION

L'acquéreur prie le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition du présent acte à leur domicile actuel.

DONT ACTE,-

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

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

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires.

SUIVENT LES SIGNATURES

STAS DE RICHELLE, ROULEZ ET JEMELKA

SOCIETE NOTARIALE

Société Civile sous forme de SPRL

Numéro d'entreprise 0670.577.430.

Chaussée de Bruxelles 95 à 1410 Waterloo

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT

Le vingt-deux novembre.

2017/01295 mch

Devant Nous, Maître Geoffroy **STAS de RICHELLE**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « STAS de RICHELLE, ROULEZ et JEMELKA » en abrégé « SRJ », société notariale ayant son siège à Waterloo, numéro d'entreprise 0670.577.430 RPM Nivelles.

PROCURATION
VENTE

:

8

e

0

2

signé par son père le mot **MANDATAIRE**.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom : Vendre tout ou partie des immeubles suivants :

Ville de NIVELLES

Septième division - Thincs

Une propriété avec dépendances, jardin et pâtures, l'ensemble repris au plan de secteur en zone agricole, sise Place de Thincs numéro 2, cadastré selon titre sous plus grande contenance, section A numéros 8/B et 9/C et selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéros 0009DP0000 et 0008CP0000, d'une superficie totale de 44 ares 31 centiares.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, acte de base; diviser par lots, stipuler toutes les conditions et servitudes, faire toutes les déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, ~~consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes~~ inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous les jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Faire toutes déclarations en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Signer et faire toute requête en restitution des droits d'enregistrement et encaisser de l'Administration le produit de cette restitution et en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

En cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès de la partie mandante.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile de la partie mandante au vu de sa carte d'identité.

La partie mandante confirme l'exactitude de ces données.

DROIT D'ECRITURE

Le Notaire instrumentant confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) pour le présent acte.

DONT ACTE,-

Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, la partie mandante a signé avec nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Geoffroy STAS de RICHELLE à Waterloo le 22-11-2017, répertoire 2017/01295

Rôle(s): 3 Renvoi(s): 0

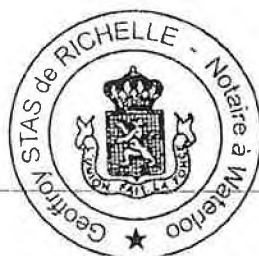
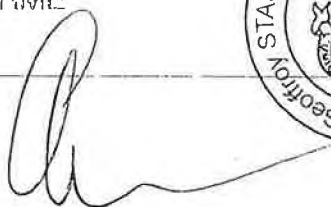
Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES (AA) le vingt-trois novembre deux mille dix-sept (23-11-2017)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 13553

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

EXPEDITION CONFORME



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Geoffroy STAS de RICHELLE à Waterloo le 05-12-2017, répertoire 2017/01384

Rôle(s): 20 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES (AA) le dix-huit décembre deux mille dix-sept (18-12-2017)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 14720

Droits perçus: c

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Geoffroy STAS de RICHELLE à Waterloo le 05-12-2017, répertoire 2017/01384

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bureau de
Nivelles

Le dix-huit décembre deux mille dix-sept (18-12-2017)

Réf. : 46-T-18/12/2017-11531

Le conservateur des hypothèques

Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)

Rétribution forfaitaire € 220,00

Total € 220,00
