

Enot :  
Signature :  
Envoi :

Répertoire n°  
Date : 05-12-2022  
**Vente RW (TVA)**  
Drt d'écriture : 100,00  
€

Perception proposée  
Droits → 50,00 €  
Transcr. → 240,00 €

Enrgt. : OLLN  
Transcr. : OLLN

L'an deux mil vingt-deux.  
Le cinq décembre.  
A Wavre, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Laurent VIGNERON**, notaire associé résidant à Wavre, membre de la société à responsabilité limitée dénommée « Jean-Frédéric VIGNERON & Laurent VIGNERON-Notaires associés », ayant son siège à 1300 Wavre, Place Alphonse Bosch, 18, immatriculée au registre des personnes morales du Brabant wallon sous le numéro 0825.477.225, détenteur de la minute, à l'intervention mais en présence par vidéoconférence de Maître **Olivier WATERKEYN**, notaire résidant à Waterloo.

**A A. DESIGNATION DES PARTIES**

ONT COMPARU :

Ici représentés par Madame  
faisant élection de domicile en l'étude du notaire  
soussigné, collaboratrice au sein de l'étude des  
notaires associés Jean-Frédéric VIGNERON et Laurent  
VIGNERON, à Wavre, en vertu des procurations visées à  
l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 Ventôse an  
XI, contenant organisation du notariat reçues  
respectivement les 8 juillet 2022 par le notaire  
Noémi Edrich, 27 septembre 2022 par le notaire  
Olivier Waterkeyn, 29 novembre 2022 par le notaire  
Olivier Waterkeyn, 30 novembre 2022 par le notaire  
Olivier Waterkeyn et ce jour par le notaire Olivier  
Waterkeyn. Une expédition conforme de chaque  
procuracion restera ci-annexée.

- ci-après dénommés ensemble "**le(s) vendeur(s)**".

Lesquels comparants déclarent par les présentes  
avoir vendu, cédé et transporté sous la garantie  
ordinaire de droit et pour franc, quitte et libre de  
toutes dettes et charges privilégiées et  
hypothécaires généralement quelconques à:

- Ci-après dénommée "**l'(les) acquéreur(s)**".

Lesquels comparants nous ont requis de dresser l'acte authentique de la convention intervenue, directement, entre eux de la manière suivante :

**B. DECLARATIONS PREALABLES**

**B.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

**Le vendeur déclare :**

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

- Qu'il n'a pas consenti de mandat hypothécaire sur le bien vendu ;

**Chaque partie déclare :**

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ou d'un conseil judiciaire ;

- 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 et que le cas échéant qu'il/elle n'a pas fait déclaration de cohabitation légale;

**B.2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU**

**B.2.1. Logement familial**

Sans objet.

**B.2.2. Insaisissabilité**

**B.2.2.1. Le vendeur**

Le vendeur déclare ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

**B.2.2.2. L'acquéreur**

Sans objet.

**C. CONVENTION :**

Lequel vendeur déclare vendre par les présentes à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires le bien suivant :

**C.1. DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE DE LASNE - QUATRIEME DIVISION - OHAIN**

Une maison en état de gros œuvre fermé, située **chaussée de Louvain, 148**, sur et avec terrain présentant, d'après titre, une largeur de vingt-trois mètres douze centimètres, d'une contenance, d'après titre et mesurage ancien, de dix-sept ares seize centiares soixante-six dixmillièmes (17a 16 ca 66 dca), cadastré, d'après titre, section F, numéro 609/L pour seize ares quatre-vingt-trois centiares (16a 83 ca), et d'après extrait récent de la matrice cadastrale, section F, numéro **0609LP0000** pour une contenance de seize ares quatre-vingt-trois centiares.

Revenu cadastral non indexé d'après extrait : huit euros.

Ci-après qualifiée : « **LE(S) BIEN(S)** ».

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

Sont compris dans la vente, les immeubles par incorporation et l'éventuel combustible dans la citerne.

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.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

### **C.2. MOBILIER**

Néant.

### **C.3. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une installation de panneaux photovoltaïques.

### **C.4. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

#### **C.4.1. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait lors de la signature du compromis de vente, 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.

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 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, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que la qualité de professionnel de l'immobilier ne permet pas à un vendeur ayant cette qualité de s'exonérer de ses responsabilités en matière de vices cachés, et ce en vertu de la législation édictée en protection du consommateur (l'article VI.83,14° du Code de Droit Economique).

#### **C.4.2. Conditions particulières-servitudes-mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes 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.

A cet égard, 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'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, à l'exception de celles éventuellement reprises dans les statuts de copropriété dont question ci-dessous, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

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.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

#### **C.4.3. Contenance - Indications cadastrales**

La contenance susexprimée 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.

#### **C.4.4. Propriété - Occupation - Contributions - Impôts**

L'acquéreur a la propriété dudit bien à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur aura la jouissance dudit bien par la prise de possession réelle à compter de ce jour.

En contrepartie, l'acquéreur rembourse ce jour au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours s'élevant à **trente-sept cents (0,37 EUR)**.

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 exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait pour une période antérieure aux présentes, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

#### **C.4.5. 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 du présent acte.

Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

Il est attiré toutefois l'attention de l'acquéreur sur l'application éventuelle de l'article 111 de la loi du 4 avril 2014 qui stipule qu'en cas de cession entre vifs d'un immeuble, l'assurance prend fin de plein droit trois mois après la date de passation de l'acte authentique.

#### **C.4.6. Compteurs**

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 et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

#### **C.4.7. Garantie décennale**

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqué dans le cadre de la garantie décennale (art. 1792 - 2270 C. Civ. ancien). 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 la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Le vendeur nous déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci. Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire, rédacteur du présent acte, qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans cet acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission, l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

#### **C.4.8. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES**

La présente vente a été conclue sous les conditions complémentaires suivantes :

- L'acquéreur n'utilisera pas les garages pour stocker du matériel et faire venir des livreurs nuit et jour, 24h sur 24h et qu'il n'y ait pas de va et vient permanent et bruyant.
- L'acquéreur réalisera totalement à sa charge la clôture au fond du jardin séparant son terrain de celui de la propriété attenante, appartenant à \_\_\_\_\_, jardin de la maison située au 140 chaussée de Louvain à 1380 Lasne.
- L'acquéreur déclare être informé que le permis d'urbanisme délivré en séance du Collège communal le 8 avril 2019, a été accordé à condition de réaliser des travaux et des modifications. L'acquéreur a reçu copie de ce permis (entrée de droite à supprimer, nidagrass si parking, velux à aligner sur une fenêtre, chemin pavé à réaliser à l'entrée gauche, hauteur de haie à respecter à l'entrée pour la visibilité, ...). Le vendeur s'engage à ne pas s'opposer à l'exécution des travaux liés audit permis.
- L'acquéreur déclare être informé qu'il existe une nuisance sonore provoquée par la hotte de la

cuisine de la maison de repos Orpea. Une lettre recommandée a été envoyée le 21 mars 2022 par le vendeur à la direction de la maison de repos pour leur demander de résoudre ce problème.

## **C.5. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU**

### **C.5.1. Urbanisme**

#### **C.5.1.1. Généralités**

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

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.

a) Les parties déclarent avoir connaissance du Code de Développement Territorial (CoDTbis), ci-après dénommé « CoDTbis » *abrogeant partiellement le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine*. Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 dudit Code ne peut être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

b) Le vendeur déclare que le bien prédécrit ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme valable et n'est pas compris dans le périmètre d'un plan d'aménagement sous réserve de ce qui suit éventuellement ci-dessous.

c) Les parties déclarent être informées de prescriptions légales en matière de péremption des permis d'urbanisme et des permis de lotir ou d'urbanisation et du fait que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer de maintenir sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés aux dispositions légales dessus.

d) 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, **à l'exception de ce qui est repris dans le permis d'urbanisme du 8 avril 2019 dont**

**question ci-après.** 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 et notamment des infractions visées à l'article D.VII.1 du Code de Développement Territorial et pour lesquels aucun procès-verbal d'infraction n'aurait été dressé.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'**habitation en état de gros œuvre fermé.** 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.

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 objet des présentes a fait l'objet de travaux pour lesquels les permis précités ont été obtenus, sous réserve des irrégularités reprises dans le permis du 8 avril 2019, que l'acquéreur s'engage à régulariser.

Les parties se déclarent 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 métré 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. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, l'acquéreur ayant dès lors été expressément appelé à mener antérieurement aux

présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

#### **C.5.1.2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel.**

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'un projet ou plan d'expropriation, n'est concerné 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.

#### **C.5.1.3. Zone à risque - zone inondable**

L'attention des parties a été attirée sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances sur le contrat d'assurance.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risques d'inondation par débordement des cours d'eau, ni par ruissellement.

L'acquéreur déclare pouvoir vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne site <http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

Par ailleurs, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrage de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

#### **C.5.1.4. Code wallon de l'habitation durable**

L'acquéreur déclare avoir été informé antérieurement aux présentes des dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier sur l'exigence d'un permis de locations, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants:

1. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
2. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28m<sup>2</sup>) ;
3. les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement dans les trois cas,

4. ainsi qu'aux petits logements individuels ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...);

5. à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

6. ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions (nullité du bail, ...) et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

#### **C.5.2. Droits de préemption**

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance que le bien vendu soit repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par les articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 du CoDTbis et n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon.

Par ailleurs, le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers ni aucun droit de réméré.

#### **C.5.3. Statuts administratifs**

Le vendeur déclare que la lettre adressée par la Commune de Lasne, en date du 14 février 2022, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes, stipule notamment textuellement ce qui suit :

*« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 08 février 2022 relative à un bien sis à 1380 LASNE,, et appartenant nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après, les informations visées aux articles D.I V.99 et D.IV.100) du CoDT*

*Le bien en cause :*

*- est **situé en zone agricole** au plan de secteur de WAVRE adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;*

*- n'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n°1 dit « du Centre de Lasne » dûment autorisé en date du 06.02.1992 et non périmé et qui n'a pas cessé de produire ses effets, ayant acquis valeur de Schéma d'Orientation local (SOL) en date du 1<sup>er</sup> juin 2017;*

*- n'est pas situé dans le périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural applicable sur le territoire ayant acquis valeur de Guide Régional d'Urbanisme (GRU) en date du 1<sup>er</sup> juin 2017 ;*

- est situé en périmètre agricole au Schéma de Structure Communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ayant acquis valeur de schéma de Développement communal (S.D.C.) en date du 1er juin 2017 et au Guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;

A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;

- **2000/184 délivré en date du 08 novembre 2000 pour la construction d'un bâtiment;**

- **2001/108 délivré en date du 03 juillet 2001 pour modifier le permis d'urbanisme initial;**

- **2005/076 délivré en date du 22 août 2005 pour la construction d'un bâtiment;**

- **2012/034 délivré en date du 24 septembre 2012 pour l'installation de clôtures;**

- **2018/104 délivré en date du 08 avril 2019 pour modifier le permis d'urbanisme initial;**

En ce qui concerne les constructions 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.

L'acquéreur et le notaire se renseigneront à cet effet auprès du vendeur.

- n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré;

- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1/2 datant de moins de deux ans;

- n'a pas fait l'objet d'une infraction constatée ;

- n'est pas classé - ni inscrit sur la liste de sauvegarde - ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité - ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;

- n'est pas situé dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit «de Waterloo», protégé par la loi spéciale du 26 mars 1914 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03 juin 1999;

- n'est pas situé dans le périmètre du site de la rive gauche/droite et de la basse vallée du Smohain classé par arrêté ministériel le 25 octobre 1994 ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000;

- n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;

- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002;

- **est situé le long d'une voirie régie par le Ministère wallon de l'Équipement et des transports** (chaussée de Louvain - Route de l'Etat- route d'Ohain - rue du Try-Bara - rue du Batty- rue de l'Eglise - Place Communale - route de Genval - chaussée de Charleroi).

- ne semble pas longé ni traversé par une conduite d'eau - de gaz ;

- semble se situer à proximité d'une conduite de l'Otan ;

- n'est pas implanté dans un périmètre d'aléa faible (zone inondable) repris sur la carte du sous bassin hydrographique de la Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 ;

- n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré (cartographie ERRUISSOL) ;

- ne semble pas repris dans le périmètre d'un site de revitalisation ou d'une rénovation urbaine;

- ne semble pas concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;

- n'est pas soumis à un droit de préemption ;

- **Est situé dans une zone égouttée;**

- n'est pas longé par un sentier. (...) ».

L'acquéreur déclare avoir pris toutes informations à propos des prescriptions urbanistiques grevant le bien vendu et dispense le vendeur de toutes justifications complémentaires à cet égard.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire instrumentant de la possibilité de pouvoir consulter les renseignements urbanistiques consultables sur le site suivant : <http://geoportail.wallonie.be>.

#### **C.5.3.1. Protection du patrimoine - Monuments et sites - remembrement légal - patrimoine naturel - données techniques - équipements**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde des biens susceptibles d'être classés, n'est pas classé ni visé par une procédure de classement et ne fait pas partie d'une vue de site ou de village classé.

Le vendeur déclare en outre n'avoir pas connaissance que le bien présentement vendu :

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- soit visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visé 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...), à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans les renseignements urbanistiques susvisés.

- soit 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°.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

#### **C.5.3.2. Citerne à Mazout**

Les parties déclarent avoir été informées sur la nouvelle législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout.

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

#### **C.5.3.3. Détecteurs d'incendie**

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code Wallon de l'habitation durable imposant au propriétaire de tout logement l'obligation d'équiper le dit logement de détecteur(s) incendie en parfait état de fonctionnement pour le 1 juillet 2006 au plus tard.

Le vendeur déclare que le bien prédécrit n'est pas pourvu de détecteur(s) d'incendie conforme(s) à la législation en vigueur.

#### **C.5.3.4. Décret « Seveso »**

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDTbis l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme

ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

L'acquéreur déclare avoir pu consulter l'information sur le site suivant : <http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>

#### **C.5.3.5. Epuration des eaux**

Le notaire instrumentant informe l'acquéreur de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et lui rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

#### **C.5.3.6. Câbles et canalisations**

Le notaire soussigné 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.

L'acquéreur déclare avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

#### **C.5.3.7. Code de l'Eau - Certification Eau des immeubles bâtis**

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1<sup>er</sup> 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 parties sont informées que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **C.5.4. Environnement - gestion des sols pollués**

##### **C.5.4.1. Permis**

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien

vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

#### **C.5.4.2. Sols pollués**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui - pour l'essentiel - est entré en vigueur le 1er janvier 2019, 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.

##### **C.5.4.2.1. Information disponible**

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 8 février 2022, stipule notamment ce qui suit :

**« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »**

L'acquéreur reconnaît qu'il a été informé du contenu dudit extrait conforme, antérieurement aux présentes, par courriel.

##### **C.5.4.2.2. Déclaration de non titularité des obligations**

Le vendeur 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 » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

##### **C.5.4.2.3. Déclaration de destination non contractualisée**

A/ Destination : Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : **« III. Résidentiel »**.

B/ Portée : Le vendeur prend acte de cette déclaration.

C/ Déclaration du vendeur : Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Pour autant que le vendeur soit de bonne foi, le vendeur 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 vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur 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.

D/ Renonciation à nullité : L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la vente.

Pour autant, l'acquéreur consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la vente.

**C.5.5. Dossier d'interventions ultérieures - article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 entré en vigueur le 1 mai 2001**

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, le vendeur a déclaré que, depuis le 1 mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ledit dossier ce jour.

**C.5.6. Contrôle de l'installation électrique**

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au *Moniteur belge* du 28 octobre 2019, entré en vigueur **le 1<sup>er</sup> juin 2020**.

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente n'est pas une **unité d'habitation** dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques, étant donné que la construction n'en est qu'au stade du gros oeuvre.

**C.5.7. Certificat de performance énergétique**

Non applicable vu l'état d'avancement de la construction du bien vendu.

Toutefois, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur la déclaration PEB simplifiée concernant le bien et datant du 8 novembre 2018.

#### **C.5.8. Primes**

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'a pas obtenu une prime de rénovation pouvant entraîner une augmentation du revenu cadastral ;
- Qu'il n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral.
- Qu'il est informé des règles de la région wallonne relatives au remboursement des primes en cas de vente. Le vendeur déclare conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 ne pas avoir obtenu d'aide régionale relative au bien vendu.

L'acquéreur déclare avoir pris lui-même en charge la demande éventuelle de toutes primes pouvant lui revenir quant à la présente acquisition et au bien qui en fait l'objet et reconnaît avoir été informée avant ce jour que, dans certains cas, la demande et la promesse d'octroi de prime doivent intervenir avant la passation de l'acte authentique d'achat.

#### **C.6. PRIX.**

La présente vente a été consentie et acceptée en outre pour et moyennant le prix de

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE faisant double emploi avec toutes autres ayant pu être délivrées pour le même objet, sous réserve de l'encaissement par le vendeur, du virement qui lui sera effectué ce jour par le notaire soussigné.

#### **REGISTRE DES GAGES**

Les vendeurs reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;
- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Il ressort de la consultation du registre des gages en date du 2 décembre 2022 qu'il n'y a aucune inscription audit registre.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est expressément dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

#### **Disposition sur le blanchiment d'argent**

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro

#### **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**.

Sont **à charge du vendeur** les frais liés à la délivrance du bien et les éventuels frais d'agence.

#### **D. DECLARATIONS FISCALES**

##### **D.1. Application de la TVA et exonération du droit de vente**

Les parties demandent l'application de l'exonération de l'article 159, 8° C. enr. étant donné que la taxe sur la valeur ajoutée (ci-après dénommée « TVA ») est due sur la livraison des biens.

Le vendeur déclare que le bien vendu, qui n'est qu'en état de gros œuvre fermé, n'a jamais été occupé

à ce jour et n'a jamais été soumis au précompte immobilier.

La vente du bien est donc soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

#### **D.2. Taxation sur les plus-values - information:**

Les parties déclarent avoir été informées de l'Arrêté Royal du 20 décembre 1996 portant des mesures fiscales diverses et contenant notamment taxation des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'immeubles bâtis dans les cinq ans de la date d'acquisition et d'un terrain dans les huit ans de la date d'acquisition.

#### **D.3. Article 203 du Code des droits d'enregistrement**

Ensuite le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

#### **E.1. ELECTION DE DOMICILE ET CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile ou leur siège susindiqué.

Le notaire certifie l'état civil des vendeurs conformément à la loi et plus précisément par le registre national.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur registre national et de leur carte d'identité ou de leur passeport.

Le notaire certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège, de la date de constitution et du numéro d'entreprise de l'acquéreur au vu des pièces requises par la loi.

Conformément à l'article 12 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile des ou du mandataire(s) et représentant(s) de société au vu de leur carte d'identité ou du passeport.

#### **E.2. LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

1/ Les parties déclarent **marquer leur accord sans réserve quant à la passation du présent acte à distance, par voie de vidéoconférence**, conformément à l'article 9, § 3 de la Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

2/ Les parties reconnaissent avoir été éclairés par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose : « *Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts*

*contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »*

#### **F. DECLARATIONS DES PARTIES**

**F.1. Exécution** : Les parties se déclarent avisées de ce que, en application des articles 19 et 25 de la loi de Ventôse an XI les actes notariés sont exécutoires, en ce sens que la partie lésée pourra, à défaut d'exécution des obligations souscrites au présent acte par l'autre partie, procéder à l'exécution forcée, notamment par voie de saisie.

**F.2. Prise de connaissance** : Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 29 novembre 2022 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

**F.3. Titre** : L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, via [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postale ou par voie électronique.

Les parties déclarent que ces options sont suffisantes.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une copie officielle à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande. Une première copie sera toujours délivrée gratuitement.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à cent euros.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

#### **POUR EXPEDITION CONFORME**