

Rép. : 2024/3792

Dos. : 2240055

L'an deux mille vingt-quatre.

Le dix juillet.

Par devant Nous, Virginie DROULEZ, Notaire à La Louvière à l'intervention en visioconférence de Vincent REUL, Notaire à Morlanwelz

**ONT COMPARU :**

Ci-après dénommés : « le vendeur »

Ici représentés par :

ice du notaire

DROULEZ soussigné, faisant élection de domicile en son Etude, en vertu d'une procuration reçue ce jour, antérieurement aux présentes, par le Notaire Vincent REUL prénommé.

En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec celui-ci.

Qui déclarent s'être mariés à La Louvière le 6 mai 2023 sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour.

Déclarant acquérir pour compte de son patrimoine commun,

Ci-après dénommés : « l'acquéreur ».

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous les « comparants ».

**VISIOCONFERENCE**

Les comparants déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9,§3 de la loi du 25 Ventôse an XI contenant organisation du notariat

**ELEMENTS PRINCIPAUX DE LA VENTE**

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier décrit dans cet acte authentique de vente (ci-après : « acte ») aux conditions suivantes :

**1. Bien vendu**

**Commune de MANAGE- deuxième division - Bois-d'Haine**

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise Rue Joseph Wauters 15, cadastrée selon titre section B numéro 102R17P0000 et selon extrait récent de matrice cadastrale section B, numéro 102R17 P0000, pour une contenance selon titre et cadastre de neuf ares vingt-deux centiares (9a 22ca).

**Rappel de plan**

1/. Tel que ce bien se trouve repris et délimité sous teinte rose pour la maison et sous TEINTE JAUNE pour le passage, en un plan dressé par le Géomètre Jean VANLAETHEM, de Fayt-lez-Manage, le 24 février 1953 ; lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Victor L'OLIVIER, alors Notaire à la résidence à FAYT-LEZ-MANAGE, le 06 mars 1953, transcrit.

2/. Tel que ce bien se trouve repris – pour partie - et délimité sous lot un teinté rose en un plan dressé par le Géomètre Victor BLASE, à LA HESTRE, le 30 janvier 1963 ; lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Victor L'OLIVIER, alors Notaire à la résidence à de Fayt-lez-Manage, le 13 mars 1963, transcrit.

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir reçu copie des plans prévautés et s'y référer quant à la limitation du bien.

Les comparants déclarent que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation tels que les installations sanitaires, d'eau et de chauffage (chaudière, radiateurs / convecteurs, poêle ou cassette feu ouvert,...);
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, etc.).

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu (ci-après : « bien »). Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans cet acte.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

## 2. Historique de la propriété

Le vendeur déclare et garantit être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis comme suit :  
Originellement, ce bien appartenait à

pour l'avoir acquis sous plus grand comme suit :

- Partie de  
aux termes d'un acte reçu par le Notaire Victor L'Olivier alors à Fayt-lez-  
Manage le 6 mars 1953, transcrit :

- Partie de  
aux termes d'un acte reçu par le Notaire Victor L'Olivier prénommé le 13 mars 1963,  
transcrit.

et sa succession fut recueillie, par son  
épouse survivante, à concurrence de la totalité en usufruit et par ses

Aux termes d'un acte reçu le 9 novembre 2015 par le Notaire Nicolas DEMOLIN à Manage à  
l'intervention du Notaire Vincent REUL à Morlanwelz, transcrit sous la référence 44-T-  
1811201513480

## 3. Prix du bien et paiement

Les comparants déclarent que la vente est consentie et acceptée pour le prix de

Le prix a été payé de la manière suivante :

Dont quittance entière et définitive, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que les montants  
versés valent paiement définitif du prix de vente.

L'origine des fonds est attestée par le(s) notaire(s) soussigné(s).

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est dispensée de prendre inscription  
hypothécaire d'office.

## 4. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie tous les frais, droits, taxes et honoraires de cet acte, à l'exception des frais de  
délivrance et de mise en vente qui sont à charge du vendeur.

## 5. Déclarations des comparants

Chacun des comparants déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution – représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-  
dessus ;
- ne pas faire l'objet d'une mesure qui limite sa capacité (faillite, être assisté ou représenté  
par un administrateur, être sous règlement collectif de dettes, etc.).

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre;
- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence  
conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le  
bien.

Enfin, chacun des comparants est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier,  
les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

## CONDITIONS DE LA VENTE

### 6. Logement familial

Le bien vendu ne constitue pas le logement familial du vendeur au sens de l'article 215 de l'ancien  
Code civil.

### **7. Revenu cadastral**

Le revenu cadastral non indexé du bien est de 466,00 EUR.

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

Il ne peut être garanti à l'acquéreur que le revenu cadastral ne sera pas revu.

Le vendeur déclare 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 tendant à le modifier.

### **8. Liberté hypothécaire**

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires, réserve de propriété et de tout enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire non renseigné par écrit au(x) notaire(s) ;
- que depuis la mise en vente du bien prédécrit, aucune hypothèque, ni aucun droit réel n'a été conféré sur ledit bien, et qu'aucun exploit d'huissier portant commandement de payer, saisie ou citation ne lui a été signifié.
- que tous les éventuels travaux effectués dans le bien ont été payés en totalité.

Le notaire a consulté le registre des gages le 2 juillet 2024.

### **9. Propriété**

L'acquéreur devient propriétaire du bien dès la signature de cet acte.

### **10. Occupation – Jouissance**

Les comparants déclarent que le bien est libre d'occupation.

L'acquéreur a la jouissance de celui-ci à partir d'aujourd'hui par la prise de possession réelle des lieux.

Le vendeur :

- remet à l'instant à l'acquéreur l'ensemble des clés;
- confirme que le bien (ainsi que les annexes et le terrain) est vide de tout mobilier ou objet ne faisant pas partie de la vente ;
- confirme que le bien est dans un état normal de propriété.

### **11. Risques – Assurance**

L'acquéreur est responsable des risques liés au bien dès la signature de cet acte. Il a donc intérêt à assurer le bien à partir d'aujourd'hui.

### **12. Relevé des index**

Les comparants sont informés de l'importance de relever ensemble les index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, *etc.*) et de transmettre ces relevés aux sociétés de distribution dans les 8 jours de la signature de l'acte.

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

L'acquéreur est 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.

Le notaire attire l'attention des comparants sur la solidarité existant entre eux à défaut d'avoir signalé à la Compagnie des Eaux, le changement de propriétaire, endéans les 8 jours de la vente.

### **13. Contributions – Taxes**

L'acquéreur verse au vendeur la quote-part du précompte immobilier calculée forfaitairement à partir de son entrée en jouissance pour l'année en cours, soit un montant de **trois cent deux euros et septante-deux cents** (302,72 €).

Dont quittance, ce qui signifie que le vendeur reconnaît que le montant versé vaut paiement définitif de la quote-part du précompte immobilier.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, *etc.*), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

### **14. État du bien**

Le bien est vendu et délivré dans l'état dans lequel il se trouvait à la signature du compromis de vente.

### 15. Vices

Le vendeur ne garantit ni les vices apparents, ni les vices non-apparents (au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil) qu'il ignore. Il doit garantir les vices non-apparents dont il a connaissance. L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

L'acquéreur accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie des vices apparents ou non-apparents qui pourraient affecter le bien vendu et dès lors dispense le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale, au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique,) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur reste tenu de tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

### 16. Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait réaliser des travaux couverts par une garantie décennale
- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### 17. Servitudes – Mitoyennetés – Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte reçu le 9 novembre 2015 par le Notaire Nicolas DEMOLIN à Manage à l'intervention du Notaire Vincent REUL à Morlanwelz contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« ...

#### Conditions spéciales

1. Les titres de propriété du Vendeur contiennent les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

Dans l'acte du 6 mars 1953 reçu par le notaire Victor L'Olivier, précité, il est indiqué ce qui suit :

« Conditions particulières

*Au plan ci-dessus vanté, il est repris ce qui suit :*

*1° Bornes nouvelles en C et D*

*2° Si l'acheteur venait à boucher la partie AB il serait dans l'obligation de placer une porte et à ses frais pour l'accès aux habitations n° 13 et n° 11. Le passage commun se trouvant sur son bien étant à l'usage également des habitations n° 13 et n° 11*

*3° Les rigoles d'écoulement des eaux passant par le passage commun seront maintenues (usage des n° 15-13 et 11). »*

Dans l'acte du 13 mars 1963 reçu par le notaire Victor L'Olivier, précité, il est stipulé textuellement ce qui suit :

A. B. Mur pignon et C D E murs d'annexes mitoyens entre le lot 1 et le bien vendu par les époux  
à  
z six mars mil neuf cent cinquante-trois ( acte de  
Maître L OUVIER).

F.G. Mur Pignon entre le lot 1 et le lot 2, mitoyen entre ces lots.

G H partie du mur façade de derrière des bâtiments principaux, mitoyen sur toute son élévation entre le lot 1 et le lot 2.

H I Mur séparant les arrière cuisines des lots 1 et 2, mitoyen entre ces deux lots.

I J Mur de façade de l'arrière cuisine du lot 1 lequel après le délai d'un an, à compter de la date de l'acte de vente sera mitoyen entre le lot 1 et le lot 2.

Les conduits de cheminées ainsi que les armoires existant de part et d'autre dans les murs mitoyens susdits seront tolérés et respectés et pourront être conservés tels qu'ils sont actuellement établis.

*Le passage couvert ( hachuré en jaune ) renseigné à l'acte de vente du six mars mil neuf cent cinquante-trois, par les époux . Comme propriété du bien vendu, mais qui était à l'usage commun de ce bien ainsi que des deux maisons restant appartenir aux vendeurs (lot 1 et lot 2. actuels ) ne sera plus qu'à l'usage du bien vendu en mil neuf cent cinquante-trois à et à celui du lot 1 actuel.*

*- Il était prévu au susdit acte du six mars mil neuf cent cinquante-trois que : Les rigoles d'écoulement passant par le passage seront maintenues (usage des n° 15, 13 et 1 ). Ces rigoles ont été remplacées par une canalisation souterraine évacuant les eaux susdites à l'égout communal.*

*Il est entendu que le lot 2 pourra pendant un laps de temps d'une année prenant cours à la date de l'acte de vente, continuer à évacuer ses eaux par la rigole existante K L, le sterput L et la canalisation souterraine L M, le sterput Met la canalisation M N à charge d'entretien et de réparations éventuelles à frais communs. Après ce délai le détenteur du lot 2 devra effectuer à ses frais, les travaux nécessaires pour la reprise et l'évacuation sur son fonds, des eaux de son lot. Actuellement les eaux du versant de devant des toitures des bâtiments principaux des lots 1 et 2 sont reprises au point O par une canalisation en zinc longeant le pignon est du lot 2, qui ramène ces eaux vers le point P dans un entonnoir lequel reçoit également les eaux du versant de derrière de la toiture du bâtiment principal du lot 1 par une tuyauterie en zinc H P longeant la façade de derrière du bâtiment principal du lot 2, tandis que les eaux du versant de derrière de la toiture du bâtiment principal de ce lot se déversent également par un petit corps pendant dans l'entonnoir susdit.*

*Les eaux des plateformes en zinc des arrières cuisines des lots 1 et 2 sont également canalisées à l'entonnoir P par une tuyauterie en zinc Q P longeant le mur pignon de l'arrière cuisine du lot 2. Au point P, un corps pendant évacue toutes ces eaux pluviales dans une citerne sise vers R à l'emplacement d'une annexe démolie.*

*Cette situation pourra également subsister pendant un laps d'une année à compter de la date de la passation de l'acte de vente ( entretien à frais communs durant cette période des conduite d'amenée et de descente des eaux.)*

*Après ce délai d'un an, le détenteur du lot 1 devra effectuer à ses frais les travaux nécessaires pour la reprise sur son fond des eaux provenant de l'égout des deux versants de toiture du bâtiment principal de son lot, ainsi que de la plateforme de son arrière cuisine.*

*Endéans le même délai d'un an, el détenteur du lot 1, devra faire effectuer à ses frais, le maçonnage de la partie de la fenêtre de son arrière cuisine, entre les points J et L.*

*Lors du rétablissement d'une nouvelle fenêtre à l'ouest du point J il ne sera pas tenu de respecter la distance de 0m60 prévue au Code Civil pour les vues obliques et il pourra rétablir aussi près de la limite qu'il le jugerait utile.*

*Le puits couvert existant vers le point K sur le Lot 2 est la propriété de ce lot et est à son usage exclusif. »*

*2. L'acte reçu par le notaire Hubert L'Olivier, alors à Fayt-lez-Manage, le 20 décembre 1974, transcrit, étant la vente par les époux*

*II*

*d'un bien sis à Bois d'Haine, rue Joseph Waters 13, contient ce qui suit :*

*« CONDITIONS PARTICULIERES -*

*A l'acte prévanité reçu par Maître Victor L'OLIVIER prénommé, il est stipulé certaines conditions particulières bien connues des acquéreurs, lesquels dispensent le notaire de les faire figurer aux présentes.*

*Au plan ci-annexé (étant le plan dressé par le Géomètre expert-immobilier Pol Van Reck du 7/12/1974) il est stipulé ce qui suit :*

*Il est créé sur la propriété des vendeurs, une servitude de passage délimitée en a.b.c.d. au plan ; au profit des seuls acquéreurs et pour la durée de leur occupation effective.*

*Cette servitude s'éteindra donc en cas de revente ou même en cas de location par les acquéreurs de la maison n°13 présentement vendue."*

*Etant donné les restrictions précitées, il y a lieu de lire « droit de passage personnel » et non « servitude passage ». »*

*L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie des conditions spéciales ou servitudes figurant dans le titre de propriété du vendeur, reproduites ci-avant, et être subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui en résultent.*

*... »*

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales. Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore. L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

#### **18. Superficie du bien**

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur. Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

#### **19. Panneaux publicitaires – Enseignes**

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

#### **20. Panneaux photovoltaïques**

Le vendeur déclare qu'aucun panneau photovoltaïque n'est apposé sur le bien.

### **INFORMATIONS ET OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

L'intervention du notaire se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

#### **Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**

Les comparants sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé. Toutefois, le vendeur déclare que ces travaux ont été réalisés exclusivement par ses soins (remplacement de châssis), qu'il n'a conservé aucun élément permettant de reconstituer ce DIU et qu'il est donc dans l'incapacité de le fournir à l'acquéreur.

L'acquéreur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle après avoir reçu toute information quant à ce.

#### **Contrôle de l'installation électrique**

Dans le procès-verbal du 20 janvier 2016, l'organisme BTV a constaté que l'installation électrique est conforme. L'acquéreur reconnaît être avoir reçu le procès-verbal et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

#### **Performance énergétique du bâtiment (PEB)**

Un certificat PEB portant le numéro 20150305003515 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert HOCQUET Christine, le 05 mars 2015. Il reprend le bien en classe énergétique G.

#### **Informations sur la situation urbanistique**

##### **Généralités**

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien. Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de cet acte, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

L'acquéreur est informé que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code de développement territorial (ci-après dénommé CoDT) (par exemple : démolir, (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) peuvent être effectués sur le bien uniquement après 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.

##### **Renseignements urbanistiques**

Le vendeur déclare sur base d'un courriel adressé par la Commune de Manage le 2 juillet 2024, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

##### **« Le bien en cause :**

■ se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière- Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets

- est repris en zone d'habitat urbain à moyenne densité sur une profondeur de  $\pm 50m$  et au-delà en zone d'habitat résidentiel à faible densité au schéma de développement communal
- est compris dans le plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets
- est compris dans le lotissement qui n'a pas cessé de produire ses effets
- est situé dans le périmètre de revitalisation urbaine :
- est situé dans le périmètre de rénovation urbaine de La Hestre – Fayt-sud approuvé par le Gouvernement en date du 14/10/10
- est situé dans une zone d'initiative privilégiée
- a fait l'objet d'une demande de division – article D.IV.102 :
- a fait l'objet d'une demande de déclaration urbanistique :
- a fait l'objet d'un (des) permis d'urbanisme (depuis le 01/01/1977) :
- a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme – article D.IV.22
- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'inhabitabilité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre.
- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure.
- est classé
- est repris sur la liste de sauvegarde
- est repris dans le périmètre des sites Natura 2000
- est situé dans un site à réaménager
- est situé dans un site archéologique (DGO4-Direction de l'archéologie-place du Béguinage, 16 à 7000 MONS-065/32.80.93) voir carte
- est situé en zone Seveso :
- est situé en zone inondable :
- est situé en zone de captage :
- est situé le long de la route nationale (s'adresser au Service public des Routes)
- peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage)
- est inoccupé ce qui signifie qu'il est repris dans un listing de biens inoccupés soumis à taxe communale annuelle :
- n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation
- est situé dans une zone soumise au droit de préemption
- est soumis au permis de location
- à notre connaissance, zone équipée du gaz basse pression ou d'emprises en sous-sol
- est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (cf. carte BDES)
- parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation d'investigation ou d'assainissement des sols (cf. carte BDES)
- susceptible d'être situé dans un site potentiellement pollué (nom du site) : veuillez-vous adresser à la Spaque (Société Publique d'Aide à l'Environnement) en téléphonant au 04/220.94.11 ([www.spaque.be](http://www.spaque.be)) »

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à l'exception le cas échéant de ce qui est dit dans les renseignements urbanistiques ci-dessus ;
- n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.).
- n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

### ***Situation existante***

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur. Son attention est attirée sur la nécessité de vérifier en cas de travaux réalisés sur le bien, la présence de conduites ou de canalisations souterraines (eau, gaz, électricité). Cette vérification peut se faire via le site internet du CICC.

### ***Équipement***

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

### ***Zones inondables***

Le notaire déclare que le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et sera sans recours contre le vendeur.

### ***Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise***

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

### ***Code wallon de l'habitation durable (Uniquement pour les biens d'habitation)***

L'attention des comparants est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, l'acquéreur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par un permis de location.

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal de constat de logement inoccupé.

### ***Droit de préemption – Droit de préférence***

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal.

### ***Gestion et assainissement du sol***

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou l'assainissement du sol.

### ***Information préalable***

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 27 mars 2024 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« *Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :*

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Non*
- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : Non*

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

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de chaque extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de chaque extrait conforme.

***Destination non contractualisée***

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : résidentiel

Les comparants renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

***Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol***

Les comparants déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

**CertIBEau**

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 ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

***Citerne à mazout/gaz***

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

***Permis d'environnement***

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

***Primes***

***Informations destinées à l'acquéreur***

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonic ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

***Informations destinées au vendeur***

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation, achat, construction, démolition, restructuration, création d'un logement conventionné.

**FISCALITE**

***Déclarations fiscales***

L'article 203 du Code des droits d'enregistrement est lu aux comparants : « En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

***Droits d'enregistrement (impôt régional)***

***Réduction habitation***

Pour bénéficier de la réduction des droits fiscaux à 6% ou 5% (si prêt hypothécaire « social »), prévue par l'article 53, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement (Ci-après « C. enr. »), l'acquéreur déclare expressément :

- que lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur :
  - a) 1 ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur à 745 EUR (sauf majoration à partir du 3<sup>ème</sup> enfant à charge). Le maximum est fixé par l'article 53bis C. enr.
  - b) 1 autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger.
- que lui-même, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit dans le registre de la population ou dans les registres des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription doit se faire dans un délai de 3 ans à dater de ce jour et doit être maintenue pendant une durée ininterrompue de minimum 3 ans.
- que la convention de vente (sous signature privée) date du 27 mars 2024 et la dernière condition suspensive s'est réalisée le 3 juin 2024.
- que l'immeuble acheté est situé en dehors d'une zone de pression immobilière.
- que le prix de cette vente a été financé au moyen d'un crédit souscrit auprès d'un guichet de crédit social ou d'un prêt hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie dont l'acte est passé aujourd'hui par le notaire Virginie DROULEZ soussignée.

Les comparants sont informés que des sanctions financières peuvent être appliquées s'ils ont fait des déclarations inexactes ou si les conditions reprises ci-dessus ne sont pas respectées.

#### **Abattement**

Les acquéreurs demandent le bénéfice de l'abattement et déclarent remplir les conditions pour en bénéficier. Ils déclarent :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné totalement ou partiellement à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné totalement ou partiellement à l'habitation.
- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de 3 ans suivant la date de l'enregistrement de cet acte.
- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins 3 ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs sont informés que des sanctions financières peuvent être appliquées s'ils ont fait des déclarations inexactes ou si les conditions reprises ci-dessus ne sont pas respectées.

#### **Restitution des droits d'enregistrement**

Le vendeur et l'acquéreur déclarent avoir été informés de la possibilité de demander à l'administration la restitution d'une partie des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les 2 ans de l'achat du bien.

#### **Taxation sur les plus-values**

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

#### **Droit d'écriture (taxe fédérale)**

Le droit s'élève à cent euros (100 EUR).

#### **CLOTURE**

##### **Projet de l'acte**

Chacun des comparants reconnaît avoir reçu le projet d'acte depuis plus de 5 jours ouvrables, soit le 17 juin 2024 et que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance.

##### **Négociation**

La vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence immobilière Alex Invest I.P.I numéro 506.959.

L'acte a été rédigé par le notaire sur base des documents d'offre déposés dans ladite agence et des renseignements et documents lui communiqués par l'agence précitée.

Le notaire n'est nullement intervenu dans la négociation entre parties et n'a pas visité le bien vendu ; il invite les parties à prendre contact avec l'agence immobilière pour toutes questions touchant à la négociation intervenue entre parties (limites du bien, état du bien, accords éventuels

entre parties, honoraires de l'agence immobilière, ...), ce que les parties reconnaissent et acceptent expressément.

#### **Libre choix du notaire**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit qu'ils ont de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil quand il existe entre eux, des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés.

#### **Certification d'identité**

Le notaire a vérifié l'identité des comparants sur base de leur carte d'identité et certifie les nom, prénom(s), lieu et date de naissance, numéro national et domicile de chaque partie personne physique sur base des données du Registre national.

Les parties acceptent expressément que leur numéro de registre national des personnes physiques soit mentionné dans le présent acte et dans tout document qui en est l'accessoire ou la suite

#### **Élection de domicile**

Pour l'exécution des engagements liés aux présentes, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile mentionné ci-dessus.

#### **Résolution des conflits**

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture ou l'exécution de cet acte donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés sur la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

#### **Clauses finales**

En cas de contradiction entre les termes et clauses du présent acte et tout document, ou toute convention authentique ou seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, le cas échéant, les parties conviennent expressément que les termes, clauses et conditions du présent acte prévaudront.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du Notaire soussigné, avec l'accord préalable de tout Notaire instrumentant ou intervenant au présent acte, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens et les origines de propriété.

#### **Copie de l'acte et original**

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve l'original (la minute).

Chacun des comparants pourra télécharger une copie officielle de l'acte dans son coffre-fort digital personnel IZIMI (accessible sur [www.izimi.be](http://www.izimi.be)) sous l'onglet « Mes actes notariés ». Cette copie sera téléchargeable après l'accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par le notaire instrumentant.

#### **Signatures**

DONT ACTE

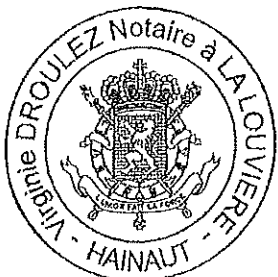
Fait et passé à La Louvière, en l'Étude, à la même date qu'indiquée en début d'acte.

Et après commentaire et lecture (intégrale en ce qui concerne les mentions visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions), les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)

Pour expédition conforme.

Notaire Gauthier VANDERHAEGEN, agissant en qualité de Notaire suppléant du Notaire Virginie DROULEZ



Pour l'acte avec n° de répertoire 2024/3792, passé le 10 juillet 2024

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré onze rôles, zéro renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Charleroi 2 le 5 août 2024  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 11822.  
Droits perçus: six mille cinq cents euros (€ 6.500,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau Sécurité Juridique Charleroi 2 le 12 juillet 2024  
Réf. 44-T-12/07/2024-05541.  
Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)