



N° Répertoire : 557

Annexe(s) : —

Gestionnaire :

Dossier : 447

Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration de recette instrumentant.

VENTE.

L'AN DEUX MIL QUINZE.

LE VINGT-QUATRE AOÛT.

Notaire à Braine-l'Alleud.

ONT COMPARU:

D'une part:

legem
101-

FEUILLET N° 1

RG

[Handwritten mark]

[Handwritten initials]

ET APRÈS AVOIR LUS LE VENDEUR

D'autre part:



ONT

les Morales

sur la Valeur

Ajoutée

Fonction aux
le le deux
eur belge du

Ci-après dénommés "L'ACQUEREUR"

Lesquels comparants ont requis les notaires soussignés de dresser acte authentique de la convention suivante directement intervenue entre eux:

Les comparantes d'une part, déclarent par les présentes vendre et délivrer, sous les garanties ordinaires de droit, et pour quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques, aux comparants d'autre part, ici présents et acceptant, le

DESIGNATION DU BIEN
COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD
Première division – Article 13732

Dans un bâtiment industriel sis chaussée de Tubize, 45 d'une contenance d'après mesurage d'un are 58 centiares cadastrée selon titre section A numéro 629/C/2 partie et selon cadastre récent section A numéro 628/H/2 :

1/ L'entité II au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un plateau privatif de bureaux avec toilettes et kitchenette, y compris le réduit existant sous l'escalier en béton menant au deuxième étage. L'ensemble se trouvant au premier étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois mille deux cent vingt/dixmillièmes (3.220/10.000èmes) dans les parties communes.

2/ L'entité III au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un atelier d'artiste privatif comprenant un espace atelier, un espace cuisine – salle à manger, une salle de bain et toilette ainsi qu'une chambre mezzanine. L'ensemble se trouvant au deuxième étage.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trois mille septante-huit/dixmillièmes (3.078/10.000èmes) dans les parties communes.

Revenu cadastral: mille quatre cent vingt-cinq euros (1.425,00 €) pour l'entité II et mille deux cent quatre euros (1.204,00 €) pour l'entité III, soit un total de deux mille six cent vingt-neuf euros (2.629,00 €).

Les renseignements cadastraux ont été repris sur base d'un extrait cadastral délivré en date du vingt-cinq juin deux mil quinze.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base de l'immeuble dressé par le notaire James Dupont, à Bruxelles, en date du vingt-cinq juillet deux mil trois, transcrit au bureau des Hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-04/08/2003-07054.

ORIGINE DE PROPRIETE

1

FEUILLET N° 2

RG



1
1
(
s

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède sans pouvoir exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

PROPRIETE

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien acquis à partir de ce jour.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Le bien vendu est occupés à des conditions bien connues de l'acquéreur.

L'acquéreur en aura la jouissance par la perception des loyers à compter de la signature des présentes, à charge d'en payer toutes les charges et impositions quelconques à partir de ce jour.

Les parties déclarent avoir réglé entre elles le décompte relatif aux loyers en cours.

Le vendeur donne tous pouvoirs à l'acquéreur pour toucher les garanties locatives.

IMPOTS

L'acquéreur acquittera, à dater de son entrée en jouissance, prorata temporis, toutes contributions, charges, taxes et impositions généralement quelconques, sans aucune exception, mises ou à mettre sur le bien acquis, ou sur ses revenus, au profit de l'Etat, de la Région, de la Province, de la Commune et de toutes autres administrations.

Le notaire soussigné attire l'attention des comparants sur le fait que le vendeur reste tenu, à l'égard de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours. Toutefois, l'acquéreur s'engage expressément à rembourser au vendeur sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours.

A cet égard, le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur une somme de six cent vingt euros vingt-sept cents (620,27 €), représentant sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année deux mil quinze. Dont quittance.

Le vendeur déclare ne pas être redevable de taxes de recouvrement (taxe de voirie ou autres) et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

CHARGES COMMUNES - SYNDIC

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble à appartements dont fait partie le bien.

Le notaire soussigné n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577-11§1 et 2 du Code Civil.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais

et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

1. Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires dès son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds :

- Charges extraordinaires :

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ces montants seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux qui lui ont été communiqués par le vendeur préalablement au seize juin deux mil quinze. A défaut de communication de ces procès-verbaux, ces montants resteront à charge du vendeur.

3. Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété :

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5. Informations :

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

FEUILLET N° 3

R.G



Le vendeur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié dans son domicile actuel.

CONDITIONS GENERALES

1. Le bien est vendu tel qu'il se trouvait et s'étendait à la date du seize juin deux mil quinze, 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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

2. La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins s'il en existe, fut-il de plus d'un vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

3. Les compteurs, conduites, canalisations, fils et appareils ou autres installations généralement quelconques, placés dans le bien vendu par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

4. L'acquéreur devra continuer, pour le temps restant à courir, tous contrats d'abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'aux compteurs, et en payer les abonnements et redevances à compter de son entrée en jouissance.

5. En ce qui concerne les contrats d'assurance collective contre les risques d'incendie et autres risques, souscrits par l'association des copropriétaires, l'acquéreur s'engage à payer sa quote-part dans les primes afférentes aux dits contrats, à compter des plus prochaines échéances.

6. L'acquéreur est, à dater des présentes, 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 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе).

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige quant à la garantie décennale.

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le Notaire James Dupont, à Bruxelles, le vingt-cinq juillet deux mil trois, dont question à l'origine de propriété reprend les conditions spéciales suivantes :

« L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations

suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, reprises dans l'acte précité reçu par le notaire Jean Dandois à Tubize en date du vingt-huit mars mil neuf cent nonante-six, relativement aux stipulations suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, ici littéralement reproduites :

Constitution de servitude :

Les acquéreurs déclarent créer une servitude de passage grevant le bien acquis par la société anonyme « D.X.S. », au profit du bien acquis par les époux DERYCKE-ELVETICI, dont l'assiette est figurée sous liseré rose au plan qui demeurera ci-annexé.

Cette servitude est créée pour permettre l'accès à la cour arrière et au quai de chargement du bien acquis par lesdits époux DERYCKE. L'entretien de la surface réservée à la servitude se fera à frais communs.

Le fond dominant doit matérialiser la zone de servitude pour éviter le stationnement dans ce passage. Quant au fonds servant il doit veiller à maintenir la zone de servitude libre de passage.

Une clôture sera érigée entre les deux fonds à frais communs. L'installation d'une barrière dans la clôture se fera à charge du fonds dominant.

En outre, les comparants conviennent que :

- les baies de portes et de fenêtres existantes dans le mur mitoyen entre le fonds dominant et le fonds servant sont à obturer en maçonnerie d'une épaisseur identique à celle du mur mitoyen, et ce à frais commun,*
- les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sont à séparer entre les deux fonds. Chacun des acquéreurs devant prendre en charge les frais inhérents à son propre fonds,*
- la Société Anonyme « D.X.S. » devra rétablir les tuyaux de chauffage entièrement sur son bien, à ses frais,*
- il ne pourra plus y avoir de communauté d'égouts s'il en existe actuellement,*
- tous ces travaux devront être réalisés dans un délai de six mois ayant pris cours le dix-neuf janvier dernier (lire dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) ».*

ACTE DE BASE

L'acquéreur reconnaît avoir une parfaite connaissance, par la communication qui lui en a été faite, de l'acte de base régissant l'immeuble dont fait partie le bien présentement vendu, à savoir :

L'acte de base reçu par le notaire James Dupont, à Bruxelles, en date du vingt-cinq juillet deux mil trois, transcrit au bureau des Hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-04/08/2003-07054.

FEUILLET N° 4

RG



Y sont restés annexés les plans de l'immeuble ainsi que le règlement de copropriété.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement de copropriété pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

L'acquéreur est subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du vendeur résultant dudit acte de base et de ses annexes, à raison du bien présentement acquis. L'acquéreur devra se conformer en tous points aux stipulations contenues dans ledit acte de base et de ses annexes, et en imposer le respect et l'exécution à ses héritiers, locataires, successeurs et ayants-droit à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base dont question et de ses annexes, et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales des copropriétaires.

URBANISME.

I. Conformément au Code Wallon, le notaire soussigné a demandé le vingt-cinq juin deux mil quinze à l'Administration de la commune de Braine-l'Alleud, de lui communiquer les renseignements urbanistiques relatifs aux biens vendus.

Par sa réponse datée du vingt-huit juillet suivant, ladite Administration a communiqué notamment les renseignements suivants :

« En réponse à votre demande d'informations complétée en date du 30/06/2015 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud – chaussée de Tubize, 45, cadastré 1^{ère} division, section A n° 628H2 et appartenant

à informations visées à l'article 85, §1^{er}, alinéa 1^{er} et 2^o, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, comprenant notamment des informations visées à l'article 150 bis, §1^{er} (certificat d'urbanisme n°1) :

Annexe 49 – Informations notariales

Le bien en cause :

1° est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2° n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir.

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir et/ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 : permis n°2007/PU257 délivré en date du 07/04/2008

Ce permis a été délivré en vue de :

- agrandir le show-room « Harley-Davidson »

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

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

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

3. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 stipule :

« Art. 30. De la zone d'activité économique mixte. – Décret du 30 avril 2009, art. 15, 1^o.

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les petits halls de stockage y sont admis – Décret du 30 avril 2009, art. 15, 2^o. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant – Décret du 30 avril 2009, art. 15, 3^o. (...) – Décret du 30 avril 2009, art. 15, 4^o.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis (... - Décret du 30 avril 2009, art. 15, 5^o) pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation. – Décret du 18 juillet 2002, art. 14.

3. Il existe un plan d'alignement dont la copie est ci-jointe. N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.

FEUILLET N° 5

RG



4. En ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article 139 du CWATUP, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat.

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

6. Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type : il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires reprises sur la liste ci-annexée.

7. Le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique.

8. Le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres.

9. Le bien est repris en zone égouttable/égouttée au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements.

10. Le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

11. Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un site désaffecté dont l'assainissement ou la rénovation ainsi que la destination ont été arrêtés par le Gouvernement wallon (article 168 du CWATUP).

12. Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'une zone de revitalisation urbaine (article 172 du CWATUP) ou de rénovation urbaine (article 173 du CWATUP).

13. Le bien n'est pas classé (monument ou site) (article 196 du CWATUP).

14. Le bien n'est pas repris sur la liste de sauvegarde (article 193 du CWATUP).

15. Le bien n'est pas repris dans une zone de protection d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (article 209 du CWATUP).

16. Le bien est susceptible d'être localisé à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du CWATUP. Nous vous conseillons de prendre contact avec la Région wallonne (Direction de l'Archéologie – Rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Namur – 081/33.23.91).

17. Le bien ne fait pas partie des sites « Natura 2000 » retenus par le Gouvernement wallon (voir législation sur Internet : <http://mrw.wallonie.be/sibw/sites/natura2000>)

18. Le bien est situé dans le périmètre de 2km autour d'un site classé « SEVESO ». Nous vous invitons, pour tous renseignements à

ce sujet, à prendre contact avec la D.G.R.N.E. – Site SEVESO – Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes.

19. Le bien est situé dans une zone d'aléa d'inondation de faible densité (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>).»

20. Un schéma de structure communal est entré en vigueur le 04/08/2012. Ce document d'orientation peut être consulté auprès du service de l'urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be). (...) »

a. Information circonstanciée :

Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, à l'exception de ce qui est repris dans la lettre de la commune ci-dessus.

b. Absence d'engagement du vendeur :

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de de bureau et d'atelier. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Il résulte notamment de ces articles:

Les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voir l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création

d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque ces travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relativement aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur, les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositifs de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres cas ou travaux non explicitement repris ci-avant, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

- Assainissement des sols pollués

En application du décret wallon du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le 07 juin 2009, à l'exception de son article 21), le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets pouvant engendrer telle pollution.

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret, 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, 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.

Les parties déclarent avoir été informées des obligations éventuelles d'assainissement et des titulaires desdites obligations, tels qu'ils sont notamment décrits à l'article 22 dudit décret.

d. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement :

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

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

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

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés.

ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION.

Il ressort de la consultation de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvé par arrêté du Gouvernement wallon (consultable à titre informatif sur le site <http://cartographie.wallonie.be>) que le bien se situe en zone à risque faible au sens de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu soit situé dans une zone à risque d'inondation faible par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

**REGION WALLONNE : AIDES OCTROYEES EN VERTU DU
CODE WALLON DU LOGEMENT - RESTITUTION EN CAS DE
NON-RESPECT DES CONDITIONS D'OCTROI.**

Concerne : 5 types d'aide : primes à la réhabilitation , primes à l'achat, primes à la construction, primes à la restructuration, primes relatives aux logements conventionnés (AGW du 30/04/2009, art 5)
Le propriétaire déclare, concernant le bien vendu, ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale matérialisée par une ou plusieurs des cinq primes prévautées.

CITERNE A MAZOUT

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

DETECTEURS DE FUMEE

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'obligation d'équiper tout logement individuel et collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du vingt et un octobre deux mil quatre et avec entrée en vigueur le premier juillet deux mil six.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée.

**APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL DU 25 JANVIER 2001
CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET
MOBILES**

Le Notaire soussigné, attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, entré en vigueur le premier mai deux mille un s'appliquant aux chantiers temporaires ou mobiles.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a effectué sur le bien aucun des actes et travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Les parties déclarent avoir été avisées par le notaire soussigné des dispositions reprises dans l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six, modifiant l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le Règlement Général sur les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement Général sur les installations électriques, entré en vigueur le premier juillet deux mil huit, imposant au vendeur de faire effectuer à ses frais une visite de contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et

de transmettre le procès-verbal de visite au notaire instrumentant pour la signature de l'acte au plus tard.

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

Par procès-verbal du 21/08/2015, dressé par l'organisme de contrôle BELOK, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'original dudit procès-verbal est remis à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Le vendeur n'avait pris vis-à-vis de l'acquéreur aucun engagement quant à la mise en conformité de l'installation électrique. L'acquéreur reconnaît avoir été informé que tous travaux de mise en conformité de l'installation électrique que révéleraient les procès-verbaux de visite lui incomberaient exclusivement, et il les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Concernant l'appartement du premier étage

~~Un~~ certificat de performance énergétique portant les numéros 20150818007882 se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Michaël GORLIER, en date du 18 août 2015.

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B ~~etc~~

~~émissions annuelles de CO2/m2 : 129~~

Les comparants déclarent expressément que la partie acquéreuse a été mise au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. La partie venderesse remet aux présentes l'original dudit certificat à la partie acquéreuse.

Concernant l'appartement du deuxième étage

Un certificat de performance énergétique portant le numéro 20150818007962 se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par Monsieur Michaël GORLIER, en date du 18 août 2015.

2015 08 18
607882
2 3

Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : C

~~émissions annuelles de CO2/m2 : 24,1~~

Les comparants déclarent expressément que la partie acquéreuse a été mise au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. La partie venderesse remet aux présentes l'original dudit certificat à la partie acquéreuse.

PRIX

présentement.

Dont quittance, faisant double emploi avec toute autre qui aurait été donnée pour le même objet, mais sous réserve d'encaissement pour les montants payés par chèque.

ARTICLE 10BIS LOI DIX AOUT MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

nt

7

L

a

do

d'Enregistrement, relatif à la répression des dissimulations dans le prix et les charges indiqués dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement; alinéa libellé comme suit:

"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."

RESTITUTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le vendeur reconnaît que le notaire instrumentant, a attiré son attention sur les dispositions des articles 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement, en matière de restitution des droits d'enregistrement.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Après que le notaire soussigné ait commenté les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier des avantages qui y sont visés.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après que le notaire instrumentant, ait donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 de la loi relative à la taxe sur la valeur ajoutée, le vendeur déclare:

- ne pas avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;
- ne pas faire partie d'une association de fait, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à la charge exclusive de la partie acquéreuse, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties contractantes élisent domicile en leur demeure susindiquée.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Le vendeur et l'acquéreur, informés du contenu de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, relative au règlement collectif des dettes, ont déclaré qu'aucune requête en règlement collectif des dettes n'a été introduite par eux à ce jour.

CONFIRMATION D'IDENTITE

Les notaires soussignés confirment l'identité des comparants, établie au vu des pièces d'identité présentées aux notaires et reprises ci-dessus.

Les comparants déclarent expressément marquer leur accord sur la mention de leur numéro national dans le présent acte.

Pour satisfaire aux obligations imposées par la loi hypothécaire, les notaires confirment que les noms, prénoms, lieu et date de naissance de chacun des comparants correspondent aux mentions indiquées ci-dessus.

DROIT D'ECRITURE

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

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les notaires ont informé les parties des obligations de conseil impartial imposées aux notaires par les lois organiques du notariat.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par les notaires des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Approuvée la
rature de
..... 2 ligne(s)
..... 4 mot(s)
..... 1 lettre(s)
..... 1 chiffre(s)
nuls dans le présent acte

R6

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée dudit acte, les parties contractantes ont signé avec Nous, Notaires.