


**Acte de vente de gré
à gré GHD à Ville de
Mons**

Réf.: AG/ 1210056

Du : \$

N° 2021/ \$

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le \$

Par devant Nous, Maître **Mathieu DURANT**, Notaire à la résidence de Saint-Ghislain, exerçant sa fonction dans la Société à Responsabilité Limitée « Mathieu Durant – Notaire », ayant son siège à 7330 Saint-Ghislain, Avenue de l'Enseignement, 12 – TVA BE 0841.076.508 RPM Mons–Charleroi – Division Mons, soussigné, à l'intervention de Maître **Sandrine KOEUNE**, Notaire à la résidence de Mons. La minute restant au premier nommé.

Dénommés « **le Notaire** ».

ONT COMPARU

Les personnes ci-après dénommées « **le vendeur** » et « **l'acquéreur** ».

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

Lesquelles Nous ont déclaré avoir arrêté comme suit les termes de la convention directement intervenue entre elles et Nous ont requis de leur en donner acte :

Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Vendeur

La société anonyme « **GALLEE HORECA ET DEVELOPPEMENTS** », ayant son siège social à 7333 Tertre (Saint-Ghislain), rue Louis Glineur, 49.

Immatriculée au registre des personnes morales du Hainaut, Division de Mons, sous le numéro 0401.100.344, et assujettie à la T.V.A sous le numéro BE0401.100.344. Société constituée sous la dénomination « **ETABLISSEMENTS GALLEE FRERES** », en la forme d'une Société privée à responsabilité limitée, suivant acte reçu par le Notaire Léon BORGHERHOFF, ayant résidé à Saint-Ghislain, le trois avril mil neuf cent cinquante-huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge des cinq et six mai suivants, sous le numéro 10.681.

Suivant procès-verbal reçu par le Notaire Jacques HAUSTRATE, ayant résidé à Saint-Ghislain, le huit août mil neuf cent septante-quatre, publié aux Annexes du Moniteur belge le quatre septembre suivant, sous le numéro 3594-6, ladite société a été transformée en société anonyme et a pris la dénomination de « **ETABLISSEMENTS GALLEE** ».

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire DURANT soussigné le 05 décembre 2019, contenant fusion par absorption de la société « **ASQUI IMMO** », publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 06 janvier 2020, sous le numéro 20003360.

Ici représentée par son administrateur et administrateur-délégué, la société à responsabilité limitée « **GALLEE GESTION** », ayant son siège social à 7333 Tertre (Saint-Ghislain), rue Louis Glineur, 47/B, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0460.197.593, nommée à ladite fonction à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2017, dont un extrait a été publié

aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-huit novembre suivant, sous le numéro 18169289, mandat renouvelé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 27 septembre 2019, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du 24 octobre suivant, sous le numéro 19141259.

Laquelle société est elle-même ici représentée par son administrateur, Monsieur GALLEE Edouard Ernest, né à Tertre, le six mai mil neuf cent cinquante-deux, époux de Madame KANONAYIRE Nadine, domicilié à 1380 Lasne, Chaussée de Louvain, 570, nommé à ladite fonction à l'issue du procès-verbal dressé par le Notaire Mathieu DURANT, soussigné, en date du 18 décembre 2012, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 février 2013, sous le numéro 13025716, et qui déclare se porter fort pour autant que de besoin.

Acquéreur

La **VILLE DE MONS**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0207.656.808.

Ici valablement représentée par :

- **\$** Echevin, domicilié à **\$** ;
- Madame Cécile BRULARD, Directrice Générale faisant fonction, domiciliée à rue de la Maladrie, 6, à 7334 Hautrage.

Agissant en vertu de délibération du Conseil communal, en sa séance du treize juillet deux mille vingt et un dont une copie restera annexée au présent acte.

Mandat pour la visioconférence

L'acquéreur est ici représenté par **Madame GOFFIN Abigaëlle**, collaboratrice du Notaire Durant soussigné, en vertu d'un acte de mandat reçu ce jour, antérieurement au présent acte par le notaire KOEUNE Sandrine, dont une expédition restera annexée au présent acte.

Vente de gré à gré

Le vendeur déclare vendre de gré à gré à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété du bien immobilier tel que décrit au présent acte aux conditions suivantes :

La vente a lieu sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, et notamment pour quitte et libre de toutes charges privilégiées et inscriptions hypothécaires ou tous empêchements généralement quelconques, au profit de l'acquéreur qui accepte, le bien dont la désignation et l'origine de propriété sont ci-après indiquées.

Pour « l'acquéreur », en avoir dès ce jour la propriété et la jouissance, sous réserve de ce qui sera dit ci-après au paragraphe « Jouissance - Occupation », sauf à s'en mettre en possession à ses frais, risques et périls et à respecter les droits des occupants actuels s'il y a lieu ; droits qu'il déclare parfaitement connaître.

A cette fin, « le vendeur » lui cède et transmet tous droits de propriété et autres y relatifs.

Bien vendu

« Le vendeur » vend à « l'acquéreur », qui accepte, le bien suivant :

Description du bien vendu

Ville de MONS - Troisième division

Une maison de commerce sise rue des Capucins 50 à 7000 Mons, cadastrée suivant les derniers titres transcrits et selon extrait cadastral récent section E, numéro 0614DP0000, pour une contenance de deux ares (02 a 00 ca).

Revenu cadastral non indexé : deux mille six cent quinze euros (2 615 €).

Dénommée « **le bien** ».

Biens compris dans la vente

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- les biens mobiliers suivants : néant
- Toutefois, n'en font pas partie : néant

L'acquéreur déclare avoir visité le bien vendu. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans le présent acte. L'acquéreur reconnaît avoir pu effectuer personnellement une visite de l'immeuble avant le présent acte.

Les parties déclarent marquer leur accord sur les limites du bien visité. Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement. L'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

Origine de propriété

La société anonyme « GALLEE HORECA ET DEVELOPPEMENTS » est actuellement propriétaire du bien pour l'avoir acquis en pleine propriété aux termes d'actes reçus par le notaire DURANT soussigné le 27 septembre 2019, \$\$\$, portant fusion par absorption par la SA « GALLEE HORECA ET DEVELOPPEMENTS » des patrimoines sociaux de diverses sociétés, et notamment le patrimoine social de la SPRL « IMMO CIM » à Tertre (BCE 0441.712.957), dont dépendait le bien objet des présentes.

Antérieurement, les époux HANSART Gérard-VANGLABEKE Yvette, propriétaires trentenaires à dater des présentes dudit bien, avaient apporté ce dernier dans le patrimoine social de la SPRL « IMMO CIM », susdite, aux termes d'un acte reçu par le notaire CULOT, ayant résidé à Thulin, le 13 août 1990, transcrit \$\$\$.

L'acquéreur déclare se contenter de la présente origine de propriété et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition de l'acte notarié à lui délivrer à ses frais.

Prix du bien

Après avoir entendu lecture de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe, ce qu'elles reconnaissent expressément, les parties Nous ont déclaré que la présente vente a lieu pour et moyennant le prix de **quatre cent quarante-sept mille euros (447.000 EUR), payable, sans intérêt, dans les deux mois de la transcription du présent acte sur le compte tiers BE10 7320 2597 1904 du Notaire Mathieu DURANT soussigné, sous production d'un état hypothécaire vierge.**

Dispense d'inscription d'office

Le vendeur déclare dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office en vertu du présent acte pour quelque raison que ce soit.

Frais liés à la vente

Tous frais, droits et honoraires à résulter du présent acte sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance du bien qui restent à charge du vendeur.

Charges de la vente

Non applicable.

Notariat – Visioconférence

Article 9 de la loi organique sur le Notariat

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'éventuels intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la Loi.

Acte par vidéoconférence

Les parties 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.

Déclarations des comparants

Chacun des comparants, présent(s) ou représenté(s) comme dit est, déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- être capable ;
- ne pas être assisté ou représenté par un [administrateur](#) ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en [faillite](#) à ce jour et ne pas avoir fait aveu de faillite ;
- ne pas avoir déposé de requête en [réorganisation judiciaire](#) ;

- ne pas avoir déposé de requête en [règlement collectif de dettes](#) et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière [solidaire](#) avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et [ayants droit](#) de manière [indivisible](#) aux obligations découlant de cet acte ;
- avoir été informée du fait, qu'en matière de transactions immobilières, aucun paiement ne peut être effectué en espèces ;
- avoir pris connaissance des extraits et plans de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale qui ont servi à la description du bien ci-dessus et sur lesquels il marque son accord sur la conformité à la situation réelle.

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](#) ou [de préférence conventionnel](#), ni à une promesse de vente ou [option d'achat](#), ni à une promesse de rachat ou de réméré ;
L'état hypothécaire ne révèle pas l'existence de tels droits.
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu ;
- ne pas avoir fait de déclaration d'insaisissabilité.

L'acquéreur déclare en outre :

- qu'il ne finance pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente d'un bien pour lequel il a fait une déclaration d'insaisissabilité ;
- avoir été informé des règles relatives au régime de la preuve des éventuels comptes existant entre acquéreurs telles que prévues par le Code civil.

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 générales de la vente

Les parties déclarent que la présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

Logement familial

Non applicable.

Indivision entre les acquéreurs

Non applicable.

Revenu cadastral

Le [revenu cadastral](#) non indexé du bien est de deux mille six cent quinze euros (2.615 EUR).

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours et qu'il n'a effectué au bien aucun travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette, ni gage, ni [hypothèque](#).

Le vendeur rend le bien vendu quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- [privilèges](#) ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- enregistrement dans le registre des gages. Le vendeur déclare que tous les travaux effectués dans le bien (immobiliers par destination et/ou par incorporation, ont été payés en totalité, et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque organisme bancaire, entrepreneur ou artisan, qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

Le Notaire qui rédige l'acte veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur.

Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.

Propriété

L'acquéreur est propriétaire du bien vendu dès ce jour.

Occupation – Jouissance

L'acquéreur étant locataire du bien vendu, il a continué à verser le loyer et la provision pour charges convenus jusqu'à ce jour.

Le décompte des loyers et charges est effectué entre parties ce jour et la garantie locative qui a été constituée par l'acquéreur lui est remise intégralement ce jour.

Les parties déclarent qu'aucuns travaux pouvant générer une indemnité au profit du locataire, étant l'acquéreur, n'ont été réalisés.

Risques – Assurance

Le vendeur est resté responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à ce jour. Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes. Le vendeur a maintenu le contrat d'assurance existant jusqu'à ce jour. Il peut y mettre fin à partir de ce jour.

À partir de ce jour, l'acquéreur est dès lors seul responsable de l'assurance du bien vendu.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à partir de ce jour. L'acquéreur déclare avoir souscrit un contrat d'assurance entrant en vigueur ce jour.

Relevé des index

Les compteurs, les canalisations et tous autres objets appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

Lors de l'entrée en [jouissance](#) de l'acquéreur, les parties font ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, *etc.*) afin de les transmettre aux sociétés de distribution dans les huit jours.

Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

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. Cette quote-part est réglée ce jour.

L'acquéreur paie notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien s'élevant pour l'année de l'acte à la somme de **\$**. Dont quittance donnée par le vendeur à l'acquéreur.

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

État du bien

Le bien est vendu et est délivré dans son **état actuel** que « le vendeur » déclare avoir connaissance de dégradations depuis l'accord de vente, et sans garantie de conformité aux normes de sécurité existantes.

L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien, sa situation et son affectation et qu'il a pu le visiter.

Le bien est vendu sans aucune garantie quant à l'état du bâtiment du chef de vétusté ou autres causes, quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol, quant au développement de la façade à front de voirie.

17.1 Vices

Le vendeur ne garantit ni les [vices apparents](#), ni les [vices non-apparents](#) 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. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de [vices non-apparents](#).



Des vices au sens des [articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil](#).

Cependant, si le vendeur est une [entreprise](#) (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les [vices non-apparents](#) (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de [l'article L, 8, 39° du Code de droit économique](#).

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des [vices](#) qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé. 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.

Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec toutes ses [mitoyennetés](#) et toutes ses [servitudes](#).

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 08 janvier 1987, reçu par le notaire Etienne WACQUEZ, à Tournai, contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« Les acquéreurs supporteront toutes servitudes qui pourraient y être attachées, continues ou discontinues, apparentes ou non, faisant valoir les unes et se défendant des autres.

A cet égard, il est ici donné à connaître aux acheteurs les termes d'un acte reçu par le Notaire Léopold HAMBYE de Mons, le vingt-huit octobre mil neuf cent soixante, transcrit à Mons, I, le premier décembre mil neuf cent soixante, volume 1719, numéro 7 : 1/c) que la façade de la maison se trouve actuellement en saillie sur l'alignement numéro dix côté gauche, approuvé par Arrêté Royal du trente décembre mil huit cent dix-neuf, mais à l'alignement des deux maisons voisines ; d) qu'aux termes d'une convention sous seing privé en date à Mons du dix-sept octobre mil neuf cent trente-cinq, enregistrée à Mons, actes judiciaires, le vingt-quatre du même mois, volume 91, folio 92, case 8 par le Receveur signé J.Dufrane, les propriétaires à l'époque de l'immeuble objet des présentes, ont pris tant pour eux-mêmes que pour tous successeurs, ayants-cause ou ayants-droit à tout titre les engagements suivants :

1°. d'enlever et de placer à l'alignement décrété la vitrine sur simple réquisition de l'Administration compétente dès que les immeubles voisins s'établiront à l'alignement décrété; ce déplacement s'effectuera entièrement à leurs frais et sans aucune indemnité que le prix du terrain à incorporer dans le domaine public;

2°. de faire transcrire la dite convention dans le cahier des charges de la vente de l'immeuble pour le cas où ils seraient disposés à l'aliéner;

3°. de payer tous les frais de timbre et d'enregistrement des formalités qui pourraient résulter de la convention.

Les cessionnaires seront subrogés dans tous les droits et obligations des cédants résultant de toutes les stipulations qui précèdent.

5/ Les cédants subrogent les cessionnaires dans tous leurs droits et actions pouvant exister à leur profit pour la réparation des dommages et dégâts passés, présents et futurs causés au bien prédécrit par l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques ».

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de [servitudes](#) ou de conditions spéciales.

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne ces charges et conditions particulières, dans la mesure où celles-ci subsistent, sans recours contre le vendeur ou le Notaire instrumentant à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

Le vendeur n'est pas responsable des [servitudes](#) qu'il ignore.

L'acquéreur doit respecter les [servitudes](#) et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il peut également exiger le respect de celles existant à son profit.

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

La division des biens a pour conséquence que le bien et les biens voisins peuvent être concernés par des servitudes par destination par bon père de famille résultant de la situation de fait des lieux ; lesquelles peuvent subsister.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et actions qui pourraient appartenir au vendeur relativement à toutes actions nées ou à naître du chef de dégradations passées, présentes ou futures occasionnées au bien résultant de mouvements du sol ou du sous-sol, de l'exploitation du sol ou du sous-sol ou de dégâts miniers, et qu'elle qu'en soit la raison, tels que suite à des pompages et qui auraient pu être constatées dans la région où se trouve le bien, mais sans garantie ni de leur importance, ni même de leur existence. Le vendeur déclare personnellement n'avoir jamais signé de convention restrictive de ses droits à indemnisation en ce domaine.

Superficie du bien

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur sauf s'il est un professionnel de l'immobilier. Toute différence avec la superficie réelle, même si elle dépasse 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

Panneaux/Enseignes

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

Panneaux photovoltaïques

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

Certification de l'identité en vertu de la Loi hypothécaire et de la Loi organique sur le Notariat

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi organique sur le Notariat, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité avec leur accord sur base de leur carte d'identité et/ou registre national.

Pour satisfaire aux dispositions de la Loi hypothécaire, le Notaire certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national et la carte d'identité.

Les parties déclarent confirmer l'exactitude de ces données et leur accord pour que le Notaire conserve leurs données personnelles conformément à la Loi.

Les parties personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le Notaire certifie, pour les personnes morales, la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification nationale.

Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à cet acte, le vendeur et l'acquéreur [élisent domicile](#) en leur domicile ou siège.

Résolution des conflits

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

Négociation de la vente

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée, hors de toute intervention du Notaire désigné pour recevoir le présent acte. Il est précisé que la mission du Notaire ne s'étend pas notamment à l'expertise de la valeur vénale du bien ni au contrôle des qualités techniques de celui-ci, comme sa régularité urbanistique, le bon emplacement des clôtures, l'absence d'humidité, de fissures ou de champignons suspects ou la qualité du sol ou du sous-sol.

Conditions administratives de la vente

Le Notaire informe les parties que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les comparants sont informés de l'importance du [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.

L'acquéreur déclare être informé de son obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, **aucuns travaux** pour lesquels un [DIU](#) doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

Informations sur la situation urbanistique

30.1 Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien vendu. Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de l'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. (Sources d'informations : administration communale, [CadGIS](#), [Géoportail de la Wallonie](#), *etc.*)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article [D.IV.4 du CoDT](#) (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, *etc.*) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la [péréemption des permis](#) ;
- l'existence d'un [certificat d'urbanisme](#) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le Notaire instrumentant rappelle enfin ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le Notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert...)

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 au présent acte ; 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 mètre 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.

30.2 Demande de renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme AB 16844 octroyé le 1^{er} juin 2005 visant la pose d'enseigne ; Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation dont la cession est permise sont réputés transmis à l'acquéreur.

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien n'est pas :

- soumis à un droit de préemption, n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation et n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance. L'état hypothécaire ne révèle pas l'existence de tels droits ;
- situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;
- inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
- classé en application de l'article 196 du même Code ;
- situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
- localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code ;
- concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
- repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- repris dans une zone où un aménagement foncier rural est en cours en vertu du chapitre 3 du titre 11 du Code wallon de l'agriculture ;
- exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.V.57, 2° à 4° du CoDT ;
- repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

L'acquéreur devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la Ville de Mons, le 09 juillet 2021, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« En réponse à votre demande réceptionnée en date du 16 juin 2021 relative à un bien sis au Rue des Capucins 50 à 7000 Mons, cadastré Mons 3 div section E n°

614 D, appartenant à SA" GALLEE HORECA ET DEVELOPPEMENTS " représentée par Me DURANT Mathieu (SC SPRL Mathieu Durant Notaire), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1§3,1° ; D.IV.97 ; D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code):

A. Certificat d'urbanisme (Art. D.I.V.97)

Est d'application pour le bien

Est situé au regard du Plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) :

-habitat

-intérêts cultprel, esthétique et historique

Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 :

-Zone d'habitat urbain de centre-ville

-Zone d'intérêts culturel, esthétique et historique

Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par AERW du 01/06/2006 est applicable :

-Aire A du centre historique

Renseignements liés au **P.A.S.H.**

-est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH approuvé par AGW 22/12/2005). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

-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. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

B. Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99.) :

-a fait l'objet depuis 1076 d'un permis d'urbanisme : Permis d'urbanisme ne AB 16844 octroyé te 01106/2035 visant la pose d'enseigne ».

30.3 Situation existante

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

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

Le vendeur déclare également :

- Qu'il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- Qu'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- Que le bien vendu est actuellement affecté à usage de maison de commerce et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- Qu'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.

Le vendeur déclare ne pas avoir effectué de travaux nécessitant une autorisation urbanistique depuis le 1^{er} mars 1998.

Dans l'hypothèse où une infraction urbanistique devait tout de même être constatée à l'avenir, l'acquéreur s'engage à introduire alors sans délai et à ses frais une demande de régularisation en vue de remédier à cette situation. Le vendeur doit être tenu indemne de cette situation sous le bénéfice de la sincérité de ses déclarations et de sa bonne foi. Dans ce contexte, dûment informé des aléas inhérents à l'obtention d'une telle autorisation administrative (refus, conditions et/ou charges onéreuses, ...), l'acquéreur s'interdit formellement tout recours et toute demande d'indemnisation généralement quelconques de ce chef à l'encontre du vendeur ; le prix de la présente vente ayant été déterminé en fonction de cet aléa. La présente disposition ne peut être interprétée comme un encouragement à maintenir une situation infractionnelle.

30.4 Équipement

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un [équipement d'épuration des eaux usées](#)/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.

Attention : certaines intercommunales de distribution d'eau, de gaz et d'électricité (...), imposent désormais une participation à l'infrastructure réseau même lorsque l'infrastructure est existante.

Le vendeur et l'acquéreur conviennent que si de tels frais étaient réclamés, ces frais seraient supportés par l'acquéreur.

Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu 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.

Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu 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.

Plus d'informations sur [CICC](#) Le Notaire soussigné a vérifié auprès du CICC s'il existait des canalisations et/ou câbles au dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

Cette vérification a été effectuée le 10 juin 2021.

Sont concernés les impétrants suivants : TELENET SWDE

Elle est communiquée à titre de simple renseignement.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun [droit de préemption](#) ou [droit de préférence](#) légal.

Observatoire foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation pour le Notaire de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus ainsi que de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SIGEC ou pas, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans le bien vendu.

Par conséquent, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier Wallon par le Notaire.

Gestion et assainissement du sol

35.1 Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 10 juin 2021 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), portant le numéro 10323921, 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(s) l'extrait(s) conforme(s) ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s) 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 vendu ;

- 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](#) ;
- confirmer, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « *Décret sols wallon* » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de(s) (l')extrait(s) conforme(s).

35.2 Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout ou en partie à l'usage suivant : récréatif ou commercial.

Les parties 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. Le vendeur prend acte de cette déclaration. S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, 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. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

35.3 Information circonstanciée

Le vendeur (ou son mandataire) déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

35.4. Renonciation à nullité

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.

CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} 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 comparants sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire.

Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu 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 vendu 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

39.1 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 Wallonie](#) ;
- [Prime à la rénovation Wallonie](#).

39.2 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.

Fiscalité

Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Droits d'enregistrement et d'écriture – Gratuité

En vue de bénéficier de la gratuité des droits d'enregistrement et d'écriture, la Ville de Mons déclare que l'acquisition dont question ci-dessus est faite pour cause d'utilité publique dans le cadre du programme de revitalisation de l'axe de la gare en vertu de la délibération du Conseil Communal ci-avant vantée.

En conséquence, le présent acte est exempt du droit d'enregistrement, du droit d'écriture, d'hypothèque et de greffe, en vertu de l'article 161 2° du code de l'enregistrement.

40.1 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.

40.2 Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des [droits d'enregistrement](#) payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir postuler la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 du Code des droits d'Enregistrement.

40.3 Réduction / Abattement

Pas d'application.

40.4 Article 184 du Code des droits d'enregistrement

L'acquéreur déclare que le prix de vente et les frais du présent acte ne sont pas payés avec des fonds provenant d'une décision judiciaire dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

40.5 Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 0401.100.344.

40.6 Articles 105 et 108 du Code des Droits de succession

« Le vendeur » déclare avoir été informé par le Notaire du contenu des articles 105 et 108 du Code des Droits de succession et sur la nécessité de conserver la preuve de l'utilisation du prix de vente en cas de décès dans les trois ans du présent acte.

Divers

Consentement - Approbation globale et finale

Les parties déclarent que dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, la présente convention, qui est le reflet exact de la volonté des parties ainsi qu'elles le déclarent, prévaudra.

Pouvoirs

Les parties déclarent donner tous pouvoirs nécessaires à une des collaboratrices du Notaire Mathieu DURANT soussigné à l'effet de signer avec l'accord de tout Notaire instrumentant ou intervenant au présent acte tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatif du présent acte pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ainsi que ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y lieu, la désignation des biens et l'origine de propriété.

Annexe

Les parties reconnaissent avoir reçu, avec le projet du présent acte, l'annexe au présent acte ; laquelle contient des engagements pour une ou plusieurs parties.
Les parties déclarent convenir que l'acte et l'annexe forment un tout indivisible et sont exécutoires ensemble.

Signature

Projet

Le Notaire soussigné déclare que le projet du présent acte a été adressé avec l'annexe aux parties le \$

Les parties déclarent qu'elles ont pu prendre connaissance du projet d'acte et de l'annexe le premier jour ouvrable suivant cette date, c'est-à-dire au moins cinq jours ouvrables avant sa signature et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE,

Fait et dressé en l'Etude du Notaire Mathieu DURANT soussigné.

Date que dessus.

Et après commentaires donnés du présent acte, lecture partielle faite et lecture intégrale des mentions imposées par la Loi et des modifications apportées au projet transmis ainsi que de l'annexe mentionnée au présent acte, les comparants ont signé devant et avec Nous, Notaires.

|