

Dossier n° 20-00-0248 - Répertoire n°
Enregistrement : Mons 1 (0 € + 100 €)
Bureau Sécurité Juridique : Mons 1 (240 €)
Expédition délivrée :

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le \$

Devant Nous, Sandrine KOEUNE, Notaire à Mons (premier canton),
à l'intervention de Maître Alain GUINTENS, notaire associé à Bassenge
(Roclenge-sur-Geer).

ONT COMPARU

D'une part

1. Monsieur (.....), né à (.....) le (.....), numéro national
(.....), époux de Madame (.....), domicilié à (.....).

Marié à (.....) le (.....) sous le régime de la séparation de biens
avec communauté d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu
par le notaire COL, à Roclenge-sur-Geer, le 31 juillet 1964, non modifié à
ce jour, ainsi qu'il le déclare.

2. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national
(.....), épouse de Monsieur (.....), domiciliée à (.....).

Mariée à (.....) le (.....) sous le régime légal de communauté à
défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le
déclare.

3. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national (.....),
divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale,
domiciliée à (.....).

4. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national (.....),
épouse de Monsieur (.....), domiciliée à (.....).

Mariée à (.....) le (.....) sous le régime légal de communauté à
défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour, ainsi qu'elle le
déclare.

5. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national (.....),
divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale,
domiciliée à (.....).

6. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national
(.....), épouse de Monsieur (.....), domiciliée à (.....).

Mariée à (.....) le (.....) sous le régime de la séparation de biens
pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire
Jean-Marie BOVEROUX, à Roclenge-sur-Geer, le 13 avril 1992, non
modifié à ce jour, ainsi qu'elle le déclare.

7. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national

(.....), divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à (.....).

8. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national (.....), divorcée et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à (.....).

9. Monsieur (.....), né à (.....) le (.....), numéro national (.....°), célibataire et ayant fait une déclaration de cohabitation légale avec Madame (.....) à la commune de (.....) le 25 août 2005, domicilié à (.....).

10. Madame (.....), née à (.....) le (.....), numéro national (.....), célibataire et n'ayant pas fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à (.....).

Ci-après dénommés : « le vendeur ».

Lesquels vendeurs sont ici représentés, conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, par Madame (.....), collaboratrice du notaire Sandrine KOEUNE, domiciliée à 7534 Tournai (Maulde), rue Grand'Mazures, 22, en vertu d'une procuration reçue ce jour par le notaire Alain GUINTENS, à Bassenge (Roclenge-sur-Geer), dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

D'autre part

La **VILLE DE MONS**, commune ayant son siège à l'Hôtel de Ville sis à 7000 Mons, Grand'Place, 22, inscrite au registre des personnes morales du Hainaut sous le numéro TVA BE 0207.656.808.

Ici représentée par :

\$ Madame BRULARD Cécile, Directrice Générale faisant élection de domicile au siège de la Ville ;

Et

\$ Monsieur POURTOIS Maxime, Echevin, en lieu et place de Monsieur MARTIN Nicolas, Bourgmestre empêché, en vertu de l'article 14 de la loi communale, faisant élection de domicile au siège de la Ville.

Agissant en vertu d'une délibération du Conseil Communal de ladite Ville en date du \$, dont l'extrait conforme restera ci-annexé.

Ci-après dénommée : « l'acquéreur ».

Les parties déclarent être d'accord de passer l'acte à distance conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

LESQUELS NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT

Le vendeur déclare vendre, sous les garanties ordinaires de fait et

de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, au profit de l'acquéreur, qui déclare accepter **et faire la présente acquisition pour cause d'utilité publique**, le bien ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE MONS – Troisième division

Une maison de commerce sise Rue de la Chaussée, numéro 40, cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section E numéro 0291GP0000 pour une superficie d'un are sept centiares (1a 7ca).

Revenu cadastral : 2.563 euros.

Ci-après désigné « le bien ».

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(.....)

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes.

Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura la propriété du bien à partir de ce jour et il en aura la jouissance à compter du même moment, par la perception des loyers, le bien étant donné en location, suivant bail commercial du 19 décembre 2017, aux personnes et conditions bien connues de l'acquéreur qui dispense le vendeur et le notaire de les reproduire plus amplement aux présentes.

Il devra se mettre en possession à ses frais, risques et périls, sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire du bail et de l'état de lieux.

La garantie locative est également transférée à l'acquéreur.

Les parties déclarent en outre avoir réglé entre elles les questions liées aux cautions et au prorata de loyers.

Etat du bien - Absence de recours

L'acquéreur prendra le bien dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé,

soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents, non apparents, vétusté ou autre cause, vice du sol ou du sous-sol, erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, l'acquéreur déclare parfaitement connaître l'état et les limites du bien présentement vendu, pour l'avoir personnellement vu et visité.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

Les parties déclarent avoir examiné les extraits et plans cadastraux du bien et en reconnaissent la conformité avec la situation du bien vendu aux présentes. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission desdites indications.

Le vendeur déclare que le bien n'a fait l'objet, dans les cinq ans précédant ce jour, d'aucune transformation, amélioration ou ajoute susceptibles d'entraîner une modification du revenu cadastral et qu'il aurait omis de signaler à l'administration du cadastre, que le revenu cadastral du bien n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

Le vendeur déclare que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis la convention de vente.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et tous les frais exigibles en résultant, dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire qu'il a l'obligation de consulter le registre visé à l'article 19/3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers avant la signature de l'acte authentique et qu'il doit faire mention dans l'acte du résultat de cette consultation. Toutefois, à ce jour, ce registre n'est pas encore consultable car l'Arrêté royal fixant les modalités pour la transmission,

l'enregistrement, la conservation et l'accès aux données au sein du registre n'est pas encore promulgué.

Le vendeur déclare que la responsabilité décennale dont question ci-avant ne s'applique pas à la présente aliénation car le bien n'a pas subi de travaux couverts par celle-ci.

Servitudes et mitoyenneté

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi ou d'un jugement.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites stipulations et servitudes et il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard, comme aussi dans toutes actions nées ou à naître qui pourraient lui appartenir du chef de dégradations passées, présentes ou futures, occasionnées au bien par suite de l'exploitation de mines, carrières ou autres activités quelconques, ces actions étant transmises avec le bien à l'acquéreur mais sans qu'il soit autrement garanti que pareil droit existe et sauf toute convention contraire à révéler par tout titre antérieur, même à l'insu du vendeur, mais à respecter par l'acquéreur.

L'acquéreur doit respecter, à l'entière décharge du vendeur et sans aucun recours contre lui, toute mesure administrative dont le bien ferait l'objet dans le futur, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

Contributions - Impôts

L'acquéreur paiera à compter de ce jour les contributions, impôts et taxes de toute nature auxquels le bien peut ou pourra être assujéti.

Assurances

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres risques. Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que le bien restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

Abonnements

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, ...) pouvant exister.

Les compteurs et canalisations qui se trouveraient dans le bien et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies distributrices ne sont pas compris dans la présente vente.

En ce qui concerne la fourniture d'eau, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les parties sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter de l'entrée en jouissance et de relever, si le bien vendu est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Contrats particuliers

Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun contrat particulier tels que notamment, la location d'emplacement publicitaire ou la livraison de gaz.

Droit de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, d'aucune option d'achat ni d'aucun droit de réméré.

Expropriation – Classement – Monuments et Sites

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de décision administrative concernant le bien relativement à une mesure de protection, à un classement, à une expropriation, etc.

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

Litiges

Le vendeur déclare qu'aucun litige n'est en cours avec les voisins et que d'une manière générale, à sa connaissance, il n'existe aucun litige en cours relativement au bien ou qui ferait obstacle à sa vente.

SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN

Code du développement territorial (CoDT) - Article D.IV.99

I. Relativement au statut administratif du bien vendu tel que visé à l'article D.IV.97 du CoDT

I.I. Prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables

Le vendeur déclare qu'au plan de secteur, le bien est situé en zone d'habitat d'intérêts culturel, esthétique et historique et qu'il n'a pas connaissance d'autres renseignements.

I.II. Guide régional d'urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

I.III. La situation au regard du projet du plan de secteur

Le vendeur déclare ne pas disposer d'informations à ce sujet.

I.IV. La situation du bien au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation

Le vendeur déclare ne pas disposer d'informations à ce sujet.

I.V. Droit de préemption – Expropriation

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est soumis à aucun droit de préemption et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

I.VI. Divers

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

- 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.

I. VII. Equipement

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

- bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du

Code de l'eau ;

- dispose d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

I. VIII. Autres

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

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- qu'il 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 ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

II. Permis et certificats

Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet :

- de permis de lotir ou d'urbanisation, de permis de bâtir ou d'urbanisme ou de permis d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, à l'exception d'un permis d'urbanisme numéro AB 4672 octroyé le 2 septembre 1985 visant la transformation de l'immeuble ;
- de certificats d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- de certificats de patrimoine valables.

III. Travaux - Infractions

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1°, 2° ou 7° du CoDT et qu'il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les travaux qu'il a personnellement effectués dans le bien ;

- qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien a fait l'objet des travaux suivants :

* transformation de l'immeuble pour laquelle le permis susmentionné a été obtenu ;

* transformation de la façade pour laquelle des pro-justitia constatant une infraction urbanistique ont été dressés et sont relatés dans le certificat d'urbanisme délivré par la Ville de Mons le 30 décembre 2020 dont question ci-dessous.

L'acquéreur déclare avoir été averti de cette situation antérieurement aux présentes et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Il a par ailleurs été confirmé par le Directeur adjoint à la Gestion territoriale et économique de la Ville de Mons, par courriel adressé le 11 février 2021 à la Ville de Mons, ce qui suit, textuellement reproduit : « *L'action des PV d'infraction urbanistique est éteinte car le commerçant précédent a obtenu un permis d'urbanisme visant la transformation de la surface commerciale et de la façade.* »

Le Notaire instrumentant rappelle que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par le vendeur ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées, conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 du CoDT.

Dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre au « cessionnaire » la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien.

Le Notaire instrumentant réitère ainsi les propos du vendeur ci-dessus relatés sur la seule base du certificat d'urbanisme n° 1 et des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Mons le 30 décembre 2020, dont les dispositions sont textuellement reproduites ci-dessous :

« A. Certificat d'urbanisme (Art. D.IV.97)

Est situé au regard du plan de secteur de Mons – Borinage adopté par AERW du 09/11/1983 (M.B du 15/11/1984) : habitat + d'intérêts culturel, 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 + d'intérêts culturel, esthétique et historique

Est situé, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du règlement régional d'urbanisme Zone Protégée (art. 395 à 405 CWP)

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

Est repris à l'inventaire régional du patrimoine en application de l'article 11 du CoPAT (non pastillé)

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 du 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'étude 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 1976 d'un permis d'urbanisme :

Permis d'urbanisme n° AB 4672 octroyé le 02/09/1985 visant la transformation de l'immeuble

Permis d'urbanisme n° AB 18659 refusé le 19/06/2007 visant la transformation d'un magasin

Fait l'objet d'un pro-justitia constatant une infraction urbanistique portant sur :

UR88/17 en date du 30/06/1988 > Transformation de façade non-conforme au permis de bâtir délivré en date du 02.09.85 et pose d'écussons et d'une enseigne sans autorisation.

UR92/003 en date du 02/04/1992 > Transformation de la façade non conforme.

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, ...).

En outre il est rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du développement territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Code wallon du logement

Sans objet vu la nature commerciale du bien vendu.

Permis d'environnement - Réservoirs à mazout

Le vendeur déclare que 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 décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

L'attention des parties a été attirée sur la réglementation applicable en Région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Le vendeur déclare qu'il n'y a pas dans le bien vendu de réservoir à mazout souterrain ou de surface d'une contenance de trois mille litres ou plus.

Gestion et assainissement des sols

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 novembre 2020, 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 ».

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire reconnaît qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, 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.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à un usage récréatif ou commercial.

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant 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 cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Le cessionnaire précise à son tour qu'il ne détient pas d'information complémentaire.

E. Renonciation à nullité

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

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

Zones inondables

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le contenu de l'article 129 § 4 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le vendeur déclare que le bien ne se situe pas dans une zone d'aléa d'inondation.

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

Ces renseignements résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire instrumentant, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude (notamment dans les cas où ces renseignements se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir les acquéreurs informés de leurs droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

Point de contact fédéral – Informations câbles et conduites

Le notaire instrumentant a informé l'acquéreur de la possibilité pour lui de vérifier auprès du Point de Contact Fédéral Informations Câbles et Conduites, en abrégé CICC (www.klim-cicc.be), s'il existe des

câbles et ou conduites au-dessus ou dans le sous-sol du bien pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique.

Le notaire rappelle à l'acquéreur que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe de câbles ou conduites, ceux-ci doivent être notifiés aux propriétaires d'installations concernées dès la phase de conception.

Certificat de performance énergétique

Sans objet vu la nature commerciale du bien vendu.

Installation électrique

Par procès-verbal du 7 juin 2018 dressé par l'organisme de contrôle agréé SOCOTEC, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du Règlement Général sur les Installations Electriques.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé avant le 7 juin 2023.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Prévention contre l'incendie et l'explosion

Il est donné à connaître à l'acquéreur qu'en date du 21 mars 2018, à la demande de la Cellule Développement Economique de la Ville de Mons, la Zone de Secours Hainaut Centre – Bureau zonal de prévention – Poste de secours de Mons a dressé un rapport de contrôle relatif au bien vendu.

Ce rapport stipule ce qui suit, textuellement reproduit :

« *Conclusion*

L'établissement ne répond pas de manière satisfaisante à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie.

Nous estimons que ces infractions et/ou manquements devraient être levés avant la mise en exploitation de l'établissement. »

Les vendeurs déclarent que des travaux de mise en conformité ont été réalisés dans le bien ce qui a été confirmé par la Zone de Secours Hainaut Centre par courriel adressé le 22 avril 2021 à la Ville de Mons, lequel stipule ce qui suit, textuellement reproduit : « (...) *Le bâtiment répond aux prescriptions du service incendie* ».

Chantiers temporaires ou mobiles

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur l'obligation qui incombe à tout maître d'ouvrage d'établir lors des travaux prévus par l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, un dossier d'intervention ultérieure contenant

tous éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.

Interrogé à ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'y a pas eu dans le bien de travaux nécessitant la remise d'un dossier d'intervention ultérieure.

Primes

Le vendeur reconnaît avoir été informé de la réglementation wallonne en matière de primes et déclare ne pas avoir bénéficié d'aides régionales pour le bien objet de la présente vente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, aux transformations, aux rénovations ou construction future.

Observatoire Foncier Agricole

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire Foncier Agricole contenues dans le Code Wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire qui a à connaître d'une opération relative à des parcelles agricoles ou à des bâtiments agricoles, de notifier certaines informations audit Observatoire, les parties déclarent que le bien n'est pas situé, même en partie, en zone agricole, et n'est pas déclaré dans le SIGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente opération à l'Observatoire Foncier Agricole par le notaire instrumentant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **TROIS CENT VINGT MILLE EUROS (320.000 €)**, payable et exigible dans les quinze jours de l'envoi à l'acquéreur d'une expédition transcrite des présentes.

ORIGINE DES FONDS

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT

Afin de satisfaire à la loi relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux, l'acquéreur déclare qu'il paiera le prix par débit du compte \$ ouvert au nom de la VILLE DE MONS.

FRAIS

Les droits, frais, honoraires et taxes (en ce compris celle sur la valeur ajoutée) résultant des présentes sont à charge de l'acquéreur, à

l'exception des frais liés à la délivrance du bien qui sont à charge du vendeur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription des présentes.

Le vendeur a été préalablement averti par le notaire instrumentant de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte la présente dispense.

REGISTRE DES GAGES

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare que tous les travaux effectués (immobilier par destination et ou par incorporation) dans le bien ont été payés en totalité et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des gages.

DÉCLARATIONS FISCALES

Article 203 du Code des droits d'enregistrement

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations.

Article 184bis du Code des droits d'enregistrement

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

Le vendeur déclare de son côté ne pas être redevable de pareils droits.

Exemption des droits d'enregistrement et d'écriture - Acquisition pour cause d'utilité publique

La présente acquisition étant faite pour cause d'utilité publique, l'acquéreur sollicite la gratuité des droits d'enregistrement en application de l'article 161 2° du code des droits d'enregistrement.

Le présent acte est en conséquence également exempté du droit d'écriture conformément à l'article 21 1° du code des droits et taxes divers.

Restitution des droits d'enregistrement

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné tous les renseignements concernant la possibilité d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de cette restitution.

Taxation sur les plus-values - Information

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

LOI SUR LE RÈGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les parties déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite conformément à la loi du 5 juillet 1998.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif.

CERTIFICAT D'ÉTAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ

Pour satisfaire aux dispositions de la loi organique du notariat et de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et domiciles des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises tant dans le registre national que dans leurs cartes d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les parties reconnaissent que le notaire a 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 constatée.

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, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture à percevoir en vertu des présentes s'élève à la somme de cinquante euros (50 €) sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Mons, en l'étude, date que dessus indiquée.

Et après lecture commentée et intégrale faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

