

Du \$ - Rép. n° \$ - VENTE

L'an deux mille vingt et un.

Le \$.

Devant nous, **Stéphanie BILLER**, Notaire de résidence à Mons, exerçant sa fonction au sein de la Société à responsabilité limitée « Stéphanie BILLER, Notaire », ayant son siège social à 7000 Mons, Boulevard Dolez, 63 et **Maître Jean-Marc MICHIELS**, notaire à Mons. La minute étant détenue par la première nommée.

A Mons, en notre Etude, Boulevard Dolez, 63.

ONT COMPARU

La Ville de Mons inscrite au registre des personnes morales à Mons sous le numéro 0207.656.808 ici représentée par :

1. Monsieur Maxime Pourtois, Echevin, en lieu et place du bourgmestre empêché, en vertu de l'article 14 de la loi communale
 2. Madame Cécile Brulard, Directrice générale"
- Agissant conformément à la délibération du Conseil Communal en date du \$\$\$ dont un extrait conforme restera ci-annexé ;

Ci-après dénommée « **le vendeur** ».

Lequel vendeur a, par les présentes, déclaré avoir vendu le bien ci-après décrit sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes hypothécaires et privilégiées, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions quelconques, à :

1) La société à responsabilité limitée REAL ESTATE PASSION, ayant son siège à 7000 Mons, Boulevard Dolez, 65, dont le numéro d'entreprise est le 758.501.101. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Marc Michiels, à Mons, publié par extrait au Moniteur belge le 19 novembre 2020 sous le numéro 19/0355631. Dont les statuts n'ont pas été modifiés. Représentée par son administrateur, Monsieur _____ prénommé, nommé à cette fonction lors de l'assemblée générale ayant suivie la constitution, publié comme dit ci-avant. Ici représentée par \$\$\$\$

Déclarant acquérir à concurrence de nonante-neuf pour cent (99 %) indivis en pleine propriété ;

2) Monsieur _____ né à Saint-Ghislain le _____
(numéro national : _____), et son épouse Madame _____
(numéro national : _____), née à Saint-Ghislain le 26 juin 1990 (numéro national : _____)
(_____), domiciliés à _____

Lesquels déclarent être mariés sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder ou suivre leur union d'un contrat de mariage.

Déclarant acquérir à concurrence de un pour cent (1 %) indivis en pleine propriété

Ci-après dénommés « **l'acquéreur** ».

L'identité de l'acquéreur a été établie au vu de sa carte d'identité.

Ici représentés par Madame Kimberley GODART, collaboratrice du Notaire BILLER, soussigné, agissant en vertu d'une procuration reçue ce jour même par le Notaire Michiels, prénommé, conformément à l'article 9 § 3 de la loi contenant organisation du notariat dont une expédition restera annexée aux présentes.

Lesquels, par l'intermédiaire de leur mandataire, déclarent

DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE MONS, première division,

Dans un building, sur et avec terrain, divisé en deux rez-de-chaussée commerciaux, et quatre logements privatifs, sis rue de la Coupe numéro 27/29, cadastré d'après titre, section H, numéro 0043BP0002, et 0043BP0009 d'une superficie de trois ares soixante-quatre centiares (3 a 64 ca), comprenant:

- **LE LOGEMENT 1**, sis au premier étage, repris sous teinte brune au plan annexé à l'acte de base dont mention ci-après, comprenant

a) en propriété privative et indivise : vestiaire, hall, WC, living (salon salle à manger) avec cuisine équipée intégrée, deux chambres, salle de bain, terrasse et jardin.

b) en copropriété et indivision forcée : les deux mille cent deux/dixmillièmes (2.102/10.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain et les mille trois cent vingt/cinqmillièmes (1.320/5.000èmes) des parties communes spéciales.

Cadastré sous MONS — 1 DIV — 53053 — Section H, numéro 0043BP0003.

- **LE LOGEMENT 2**, repris sous teinte rose au plan annexé à l'acte de base dont mention ci-après, comprenant

a) en propriété privative et indivise : au niveau du premier étage : living (salon-salle à manger) avec cuisine équipée intégrée, rangement, WC, buanderie, au niveau du deuxième étage : chambre, salle de bain, débarras.

b) en copropriété et indivision forcée : les mille cent sept/dixmillièmes (1.107/10.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain et les neuf cent quatre vingt deux/cinqmillièmes (982/5.000èmes) des parties communes spéciales.

Cadastré sous MONS — 1 DIV — 53053 — Section H, numéro 0043BP0004.

- **LE LOGEMENT 3** sis au deuxième étage, repris sous teinte bleue au plan annexé à l'acte de base dont mention ci-après, comprenant

a) en propriété privative et exclusive : hall, wc, rangement, living (salon, salle à manger) avec cuisine équipée intégrée, salle de bain, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : les mille soixante-deux/dixmillièmes (1.062/10.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain et les mille vingt-trois/cinqmillièmes (1.023/5.000èmes) des parties communes spéciales.

Cadastré sous MONS — 1 DIV — 53053 — Section H, numéro 0043BP0005

- **LE LOGEMENT 4**, repris sous teinte jaune au plan annexé à l'acte de base dont mention ci-après, comprenant
a) en propriété privative et exclusive : hall, deux chambres, - salle de bain, living (salon-salle à manger}, cuisine, buanderie, terrasse.
b) en Copropriété et indivision forcée : les mille six cent nonante-huit/dixmillièmes (1.698/10.000èmes) des parties communes générales, en ce compris le terrain et les mille six cent septante-cinq/cinqmillièmes (1.675/5.000èmes) des parties communes spéciales.
Cadastré sous MONS — 1 DIV — 53053 —Section H, numéro 0043BP0006.

Acte de base :

Tel que le bien est décrit à l'acte de base reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 06 septembre 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques \$\$\$

Ci-après dénommé « le bien ».

Cette description est acceptée par l'ensemble des comparants comme suffisamment précise.

L'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble à appartements dont le bien vendu fait partie ont été dressés aux termes de l'acte reçu par le Notaire Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 06 septembre 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques \$\$\$.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble à appartements dont fait partie le bien vendu.

Cet acte a été modifié aux termes de l'acte reçu par le Notaire \$, à \$, en date du \$, transcrit \$.

Le vendeur déclare qu'en dehors des ces actes notariés, il n'a pas connaissance, de décision de l'assemblée générale ou de décision judiciaire dérogeant aux actes repris ci-dessus et non valablement publiés.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie des actes précités.

ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE - \$REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

L'immeuble, dont fait partie le bien vendu, est régi par l'acte de base avec le règlement de copropriété dressé par le Notaire Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 06 septembre 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques \$\$\$;

L'acquéreur déclare avoir connaissance de ces documents pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes.

Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur découlant de ce statut immobilier et des décisions prises depuis lors par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur déclare, conformément à l'article 577-10 §3 du code civil, que les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre se trouvant au

siège de l'association des copropriétaires et qu'il peut être consulté gratuitement par toute personne intéressée.

L'acquéreur confirme qu'il a pu s'informer et prendre connaissance du registre des décisions de l'assemblée générale au siège de l'association des copropriétaires.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires, à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées de même que les décisions prérappelées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces acte de base, règlement de copropriété et décisions et qu'il s'oblige à les respecter, ainsi que les décisions à prendre ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur déclare qu'il n' existe pas de règlement d'ordre intérieur pour l'immeuble à appartements dont dépend le bien vendu.

LA PRÉSENTE VENTE EST DONC SOUMISE À TOUTES LES CLAUSES ET CONDITIONS DES ACTE DE BASE ET REGLEMENT(S) DONT QUESTION CI-AVANT ET DE LEURS ANNEXES QUI ONT ÉTÉ COMMENTÉS PAR LE NOTAIRE INSTRUMENTANT A L'ACQUEREUR, LEQUEL A CONFIRME QUE LE PRÉSENT ACTE ET LES ACTES DE BASE ET ANNEXES FORMENT "UN TOUT" POUR AVOIR "ENSEMBLE" VALEUR D'ACTE AUTHENTIQUE ET RECEVOIR EN CONSÉQUENCE, PLEINE FORCE EXÉCUTOIRE.

Syndic, charges et provisionnement des fonds

Syndic

Eu égard aux dispositions de l'article 577-11 du Code Civil, le vendeur informe l'acquéreur du fait que la copropriété n'est pas gérée officiellement par un syndic.

Charges et provisionnement des fonds

- Charges, communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter de son entrée en jouissance, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par les parties de commun accord.

- Charges, extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Les parties ont en outre convenu ce qui suit:

1.- 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° un état des 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° un état des 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° un état des 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.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la signature du compromis de vente. Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a pas à ce jour de travaux de rénovation dans les parties communes décidés par les copropriétaires ;

PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Le vendeur déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir l'acquéreur contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le vendeur déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien vendu.

Il en résulte que, nonobstant l'article 577-11/1 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic ;

L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel

Le vendeur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel

ORIGINE DE PROPRIETE

La ville de Mons est propriétaire des biens pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Franeau à Mons le 10/12/2015 ,transcrit \$\$\$;

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et renonce à exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES

La vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que l'acquéreur s'engage à exécuter, savoir:

1. PROPRIETE – JOUISSANCE :

Le bien est vendu libre de toute occupation, ainsi certifié par le vendeur.

L'acquéreur en aura la propriété à compter de ce jour et a la jouissance à dater du 22 février 2021.

2. ETAT DU BIEN - ABSENCE DE RECOURS - SERVITUDES

Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouve sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment résultant de vices de construction, apparents ou non apparents, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol ;

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis la signature de la convention de vente. Les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé et reconnaissent que le bien est livré dans le même état que celui dans lequel il se trouvait alors, sauf preuve contraire qui peut être apportée par tous moyens de droit.

Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.

Les parties se sont rencontrées dans le bien, préalablement aux présentes et à cette occasion, l'acquéreur a pu vérifier:

- que le bien est libre de toute occupation ;
- que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés ;
- que le bien a été mis en état de propreté ;
- l'index des compteurs ;
- le bon fonctionnement :
 - o du chauffage et de l'eau chaude sanitaire ;
 - o de l'électroménager ;
 - o du système d'alarme éventuel.

A dater des présentes, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur en cas de défectuosité des éléments précités.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont visibles et que l'acquéreur a pu lui-même constater. Ces défectuosités visibles sont réputées connues de l'acquéreur.

En outre l'acquéreur accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie des vices cachés qui pourraient affecter le bien vendu et dès lors dispense le vendeur de garantir ceux-ci mais seulement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. A cet effet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

- sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur ;

- et sans garantie des énonciations du cadastre, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.

Le bien est vendu sans garantie de mitoyenneté ou non-mitoyenneté des murs et clôtures. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien vendu.

Les biens sont vendus sous toutes les servitudes généralement quelconques dont ils peuvent se trouver avantagés ou grevés, sans recours dans ces divers chefs contre le vendeur mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers non prescrits ou sur la loi et les décrets.

Sous réserve des précisions éventuelles ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille, à l'exception des servitudes découlant de l'état de copropriété et relatées dans l'acte de base susvisé.

La simple mention de ces servitudes ne peut cependant conférer aucun droit à des tiers si, en réalité, ces servitudes n'existent plus.

Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

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.

3. GARANTIE DECENNALE

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). A ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie et qu'il n'existe aucun litige quant à la garantie décennale.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction, et le vendeur déclare ne pas avoir entrepris, depuis le 1er janvier 2018, de travaux pour lequel une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

4. CONTRIBUTIONS

L'acquéreur paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut ou pourra être assujéti.

Le vendeur supportera, s'il en existe, toutes taxes de recouvrement pour lesquelles un paiement échelonné aurait été convenu. Il déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur **une somme de \$**, représentant la quote-part de ce dernier dans le précompte immobilier de l'année en cours. DONT QUITTANCE.

5. ASSURANCES

Mis au courant des dispositions légales régissant la matière des assurances, l'acquéreur déclare qu'à compter de ce jour, il fait son affaire personnelle d'assurer le bien vendu contre les risques d'incendie ou autres, conformément aux stipulations de l'acte de base en la matière.

EAU - GAZ - ELECTRICITE

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 etc.) pouvant exister.

Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs, conduites, canalisations et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Ville de Mons, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers ; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur sans recours contre lui.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les comparants sont

tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter d'aujourd'hui 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.

ARRÊTE ROYAL SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, obligeant tout propriétaire qui fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention quant au bien vendu, le vendeur a répondu de manière positive et a remis à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît, pareil dossier, lequel est composé de \$\$\$.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

L'acheteur et le vendeur déclarent avoir convenu de ne pas faire exécuter de contrôle dans le sens de l'article 276bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dans la mesure où \$l'acheteur prévoit de démolir le bâtiment \$l'acheteur prévoit de rénover entièrement l'installation électrique. L'acheteur reconnaît être au fait qu'il doit en informer par écrit la Direction générale de l'Énergie, Division Infrastructure (à 1000 Bruxelles, North Gate III, Boulevard du Roi Albert II, 16). Il déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'occasion de la convention de vente copie du certificat énergétique dressé le \$, par \$, certificateur agréé et portant la référence \$.

Un original lui est présentement remis ; dont décharge.

CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDT) – INFORMATIONS SUR LE STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN – article D.IV.99

A. Le vendeur ou son mandataire déclare

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

I.1. 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 que le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat et qu'il n'a pas connaissance d'autres renseignements.

I.II. Guide régional d'urbanisme.

A la connaissance du vendeur, 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 autres que celles évoquées dans le certificat d'urbanisme n° 1 dont un extrait est reproduit ci-dessous.

I.V. Droit de préemption – Expropriation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est soumis à aucun droit de préemption, 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 encore :

- 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. que le bien vendu n'a pas fait l'objet

- de permis de lotir ou d'urbanisation, de permis de bâtir ou d'urbanisme ou encore d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1^{er} janvier 1977 \$à l'exception cependant du permis de \$\$\$ délivré par la \$Ville de \$ en date du \$, sous la référence \$ et ayant autorisé « \$ ». L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ce\$ permis \$ainsi que des plans visés par le Collège des Bourgmestre et Echevins lors de \$sa \$leur délivrance ;
- de certificats d'urbanisme datant de moins de 2 ans (\$à l'exception de celui dont le contenu est reproduit ci-après) ;
- de certificats de patrimoine valables.

III. 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

IV. qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – que :

- le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

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

Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

V. que le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

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 reçu de la Ville de Mons le \$, dont les dispositions sont textuellement reproduites ci-dessous :

« § ».

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...)

B. Il est rappelé par le Notaire instrumentant :

1° - qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

L'acquéreur reconnaît, à ce sujet, avoir reçu à l'instant la copie des actes et travaux détaillés dans ledit article.

2° - qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

3° - que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

ETAT DU SOL

A. Information disponible

- L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du §, énonce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

- Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de vente, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que reconnaît expressément l'acquéreur.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret (éventuellement ;, les quelles 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).

C. Déclaration de destination §non contractualisée §contractualisée

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

2) Portée

- Le vendeur prend acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

- Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur n'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).

INONDATIONS-ZONE A RISQUE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mil quatorze sur les assurances.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit se situe dans une zone ou l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau est nul.

La partie acquéreur déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne site <http://cartographie.wallonie.be>

CODE WALLON DU LOGEMENT

L'acquéreur déclare et reconnaît que le notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier,

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

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

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

A cet égard, le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis de location.

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteur ; l'acquéreur déclarant en faire son affaire personnelle.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de deux cent trente mille euros (230.000 EUR) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur, comme suit:

- onze mille cinq cents euros (11.500 EUR) antérieurement aux présentes;
- et le solde, ou deux cent dix-huit mille cinq cents euros (218.500 EUR) , présentement, par l'intermédiaire de la comptabilité du Notaire soussigné; DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec tous autres reçus qui auraient été donnés pour le même objet.

FRAIS

L'acquéreur paiera, comme de droit, tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture, à l'exception des frais dits de délivrance, lesquels restent à charge du vendeur.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

A cet effet, le Notaire BILLER soussigné déclare pour satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux, que l'acquéreur a payé le (solde du) prix et les frais par débit du compte \$ ouvert au nom de \$.

Il est encore précisé que l'acompte avait été payé par débit du compte \$ ouvert au nom de \$.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, à raison des présentes.

INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est requise de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes en garantie du solde du prix non quittancé.

Aides régionales

En application de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...)

DECLARATIONS FISCALES

Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations.

REDUCTION FISCALE.

Pas d'application

Abattement

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) avoir été parfaitement informé(s) par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

L'(es) acquéreur(s) déclare(nt) ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement :

- (soit) parce que l'acquéreur/au moins un des acquéreurs est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;
- (soit) parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

TAXATION SUR PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants du Code d'Impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus values sur immeubles.

La présente vente n'entraîne pas - perception de l'impôt sur les revenus par le notaire.

POUVOIRS

Les comparants donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire Stéphanie BILLER, soussigné, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatif des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux 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.

CAPACITE.

Chacune des parties comparantes et intervenantes déclare être capable et compétente pour accomplir les actes juridiques constatés par les présentes et n'être sujette à aucune mesure qui pourrait entraîner un régime d'incapacité telle que, par exemple, la faillite, l'attribution d'un administrateur provisoire ou autre.

Chaque partie, présente ou représentée comme dit est, déclare qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite conformément à la loi du 5 juillet 1998 à ce jour, et qu'elles n'ont pas l'intention de le faire actuellement.

Sur interpellation du notaire instrumentant:

- le vendeur déclare :

a) qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter le bien ;

b) qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée.

- l'acquéreur déclare expressément que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement, ceci par application des articles 150 et 184 bis du

code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe.

REGISTRE DES GAGES

Après avoir été informé de la loi du 11 juillet 2013, le vendeur déclare :

- que tous les travaux effectués (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien décrit ci-dessus 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.

ENVOI DES PIÈCES

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien acquis.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITÉ

Pour satisfaire aux dispositions légales et de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises tant dans le registre national que dans la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

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

DECLARATIONS FINALES

- Les parties reconnaissent que le notaire les a informées relativement aux obligations de conseil impartial qui lui sont imposées par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

- Les parties déclarent avoir pris connaissance, préalablement à la passation du présent acte, du contenu de celui-ci et, le cas échéant, de ses annexes. Elles déclarent qu'il(s) exprime(nt) fidèlement et correctement leur volonté commune définitive, et ce même si certaines clauses ou conditions dérogent à ce qui avait été convenu antérieurement entre elles.

ELECTION DE DOMICILE

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

VIDÉOCONFÉRENCE – RÉSEAU NOTARIAL SÉCURISÉ – ACTE À DISTANCE

Les parties confirment avoir marqué leur accord préalable quant à la passation de l'acte à distance conformément à l'article 9 § 3 de la loi contenant organisation du notariat.

Elles déclarent que la lecture s'est déroulée sans interruption de connexion.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture à percevoir ensuite du présent acte s'élève à la somme de cinquante euros (50 EUR)

DONT ACTE.

Passé date et lieu que dessus.

Et lecture intégrale et commentée faite aux parties, qui reconnaissent avoir reçu antérieurement le projet du présent acte et en avoir pris personnellement connaissance, les parties ont signé avec Nous, Notaire.