

DEPOT :  
CASES : 1  
PIES : 3

TL/2161538

2017/18272

Droit d'écriture	Fédéral	50,00 €
Enregistrement acte	Fédéral	127.500,00 €
Enregistrement annexes	Fédéral	100,00 €

### VENTE

L'an **deux mil dix-sept**,

Le **douze janvier**.

Devant Nous, **Olivier de Clippele**, Notaire, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée «Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME - Valérie BRUYAUX», ou « NOTABEL, Notaires Associés », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 65/5, TVA BE 0469.948.271 RPM Bruxelles, et à l'intervention de Maître **Laetitia Haÿez**, Notaire à Jauche.

### ONT COMPARU:

#### VENTE

Monsieur **VANDEN EECKAUT Philippe Albert Jean**, (N.N. : 63.09.27-425.54), né à Bruxelles le 27 septembre 1963 **et son épouse Madame GLINSCHI Maria**, (N.N. : 59.04.03-550.45), née à Husi Vaslui (Roumanie) le 3 avril 1959, domiciliés ensemble à 1390 Grez-Doiceau, Clos du Châtaignier 5.

Ils déclarent être mariés à Ottignies-Louvain-la-Neuve le 3 juillet 2004 sous le **régime légal belge** à défaut d'avoir fait précéder leur union de contrat de mariage.

Régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après invariablement ensemble dénommés "**le vendeur**".

Madame **VERHEYE Christine Marie Jeanne**, (N.N. : 57.03.09-052.23), divorcée non remariée, née à Sint-Truiden le 9 mars 1957, domiciliée à 1332 Rixensart (Genval), Petite Rue Mahiermont 26.

Elle déclare ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale devant l'Officier d'Etat Civil compétent.

Ci-après invariablement dénommée "**l'acquéreur**".

Les comparants sont également ci-après qualifiés individuellement « **partie** » et ensemble « **parties** ».

### DECLARATIONS PREALABLES

#### 1. DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes.

Chaque partie déclare :

- être capable ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;

- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;

- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;

- **qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes** et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;

- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;

#### 2. DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

##### Logement familial

*Pas d'application*

##### Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

##### Insaisissabilité

Partie vendeuse

La partie vendeuse déclare **ne pas** avoir fait de déclaration d'insaisissabilité au sens de l'article 73 de la loi portant dispositions diverses du 25 avril 2007.

La partie acquéreuse

La partie acquéreuse déclare qu'il ne financera pas la présente acquisition au moyen du produit de la vente

d'un bien immeuble pour lequel il avait fait déclaration d'insaisissabilité.

### **CONVENTION :**

Le vendeur vend sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien ci-après décrit.

#### **1. DESCRIPTION DU BIEN**

##### **COMMUNE DE GREZ-DOICEAU**

##### **Première division cadastrale**

**Villa** sise sur une parcelle de terrain, sise au **clos du Châtaignier, 5**, anciennement repris comme étant le lieu-dit « Chapelle de la Croix », **cadastrée** d'après titre section D numéro 10w10 pour une contenance de vingt-quatre ares vingt-sept centiares (**24a 27ca**), et cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section **D numéro 10W10P0001** pour une même contenance.

Etant le lot 321 du lotissement « Domaine du Bercuit », dont question ci-après.

Ci-après dénommé : "**le(s) bien(s) (vendu(s))**".

*Revenu cadastral actuel non indexé : six mille trente euros (6.030,00 euros).*

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

##### **Contrats de raccordement**

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

##### **Origine de propriété**

Le vendeur déclare être propriétaire du bien pour avoir fait ériger les constructions et du terrain pour l'avoir acquis de Monsieur LAMBRECHTS Paul André Albert Odile, à Grez-Doiceau, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire André Philips, à Koekelberg, à l'intervention du Notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, en date du 23 décembre 2003, transcrit au bureau des hypothèques d'Ottignies-Louvain-La-Neuve le 5 février suivant, sous la formalité 47-T-05/02/2004-01209.

Monsieur Paul André LAMBRECHTS était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur ZALESKI Mark, à Londres (Grande-Bretagne) et son épouse Madame GASPAR Isabelle, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, et à l'intervention du Notaire Jacques Janssens, en date du 8 juillet 2002 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles le 10 juillet 2002, sous la formalité 47-T-10/07/2002-04879.

Les époux ZALESKI-GASPAR étaient propriétaire du bien pour l'avoir acquis avant leur mariage, chacun à concurrence d'une moitié indivise de 1) Monsieur KRSMANOVIC Stéphane Louis Milan, à Bruxelles, et 2) Mademoiselle VAN WEERT Pascale Jeanne Catherie, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Janssens, à Anvers-Berchem, et à l'intervention du Notaire Didier Gyselincq, à Bruxelles, le 9 février 1996, transcrit au second bureau des hypothèques de Bruxelles le 4 mars suivant volume 4650 numéro 25.

Monsieur KRSMANOVIC et Mademoiselle VANWEERT étaient propriétaire du bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « ANHYP », à Anvers-Berchem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, et le Notaire Porsper Hourdeau, à Wavre, le 25 octobre 1989, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles, le 6 novembre suivant, volume 3429 numéro 10.

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

#### **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

##### **Situation hypothécaire**

Le vendeur déclare ne **pas** avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes.

##### **1. Etat du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouvait dans son état au 28 octobre 2016, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

A ce sujet, le vendeur déclare que la vitre intérieure de la deuxième fenêtre de gauche cintrée non ouvrante du salon est brisée ; les parties ont convenu de réduire le prix de vente à concurrence de deux mille cent vingt

T. 04-01209

euro pour permettre à l'acquéreur de procéder à la réparation à ses frais et risques. Toutefois, il est convenu que cette réparation ne pourra pas se faire avant la visite de l'expert de l'assurance du vendeur pour permettre à ce dernier de percevoir l'éventuelle indemnité et dans un délai de maximum un mois.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Le vendeur ne pourra jamais se dispenser de la garantie des vices cachés s'il est de mauvaise foi.

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.

## **2. 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 garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breynе). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et 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.

## **3. Servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

## **4. Conditions spéciales**

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur, à savoir l'acte prérappelé reçu par le Notaire André Philips en date du 23 décembre 2003. Les conditions spéciales sont ici littéralement reproduites :

« *Voiries*

*En application du paragraphe 3 de l'article 57 bis de la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, telles que modifiée par les dispositions légales ultérieures, l'Immobilière du Bercuit a pris à sa charge exclusive les frais d'établissement et d'aménagement des voiries desservant le lotissement et a fourni, en garantie de l'exécution des travaux et charges imposés, un cautionnement d'un montant de vingt-cinq millions de francs ramené à ce jour à treize millions de francs.*

*Alignement*

*L'acquéreur s'engage à céder gratuitement à la commune, dans le mois qui suivrait la demande de celle-ci, une bande de terrain de deux mètres de large longeant la voirie et formant accotement. Ces bandes de terrain ne pourront être aliénés que dans la condition du respect de la disposition prévue par le lotisseur vis-à-vis de la Commune. Celle-ci aura à tout moment le droit d'y établir les constructions, équipements ou aménagements. »*

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdits documents.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de lotissement dont question ci-dessous, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime du lotissement, il n'existe pas dans ledit acte de lotissement de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

## **5. Contenance**

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification

quant au prix.

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 dans lesdites indications.

#### **6. Contributions – Impôts**

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le Notaire soussigné attire l'attention du vendeur sur le fait qu'il reste tenu, vis-à-vis de l'administration fiscale, du paiement de la totalité du précompte immobilier pour l'année en cours. L'acquéreur paiera, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien ; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

A ce sujet, le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour à titre forfaitaire et transactionnel de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à trois mille huit cent vingt-quatre euros cinquante-huit cents (3.824,58 EUR). Dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie, de pavement, d'équipements, de trottoirs ou égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

#### **7. Compteurs**

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité, de la radio et/ou télédistribution et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

L'acquéreur informera ces services du transfert des abonnements dans les huit jours de son entrée en jouissance.

L'acquéreur ne sera cependant nullement tenu de reprendre les dettes éventuelles liées à ces compteurs qui datent d'avant ce jour. L'acquéreur pourra résilier lesdits contrats s'il le souhaite à compter de ce jour à ses propres frais.

#### **8. Assurances**

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes sans garantie quant au montant assuré. Il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au huitième jour à compter des présentes. Passé ce délai, l'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé de l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à compter des présentes.

#### **9. Occupation – Propriété - Jouissance**

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour par la prise de possession réelle et par la remise par le vendeur de toutes les clefs en sa possession.

Le vendeur déclare qu'il s'est engagé lors de la signature du compromis de vente à ne pas concéder de bail et qu'il a respecté cet engagement, de sorte que le bien n'est grevé d'aucun engagement de la sorte.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien est libre de toute occupation généralement quelconque et vide de tout mobilier.

### **URBANISME – PREEMPTION - REGLEMENT FOURNITURE D'EAU - CONTRAT D'ASSURANCE TERRESTRE – CODE DU LOGEMENT CICC**

#### **1. Urbanisme**

##### **1. Généralités**

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légales à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

En outre, il est rappelé :

1°- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 § 1er et 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie « CWATUPE », à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

2°- Le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques

3°- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.

4°- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

## **2. Informations - lettre de la commune**

Sur base d'une lettre adressée par la Commune de Grez-Doiceau, le 15 novembre 2016, demandé par le notaire conformément aux dispositions des articles 85 et 150bis du CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie), le vendeur déclare que :

### 1. plans d'aménagement du territoire et d'orientation :

- le bien est situé au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ en zone d'habitat ;

- le bien se trouve :

- Dans le périmètre du lotissement IMMOBILIERE DU BERCUIT – non périmé – délivré par le Collège du 19/09/1977 sous la référence 97/FL/16 ;
- dans l'aire de parcs résidentiels (maximum 5 logements/ha) au Schéma de Structure;

### 2. règlements d'urbanisme :

- le bien n'est soumis à aucun règlements communal d'urbanisme ;

### 3. urbanisme opérationnel et protection du patrimoine.:

- le bien n'est pas :

• situé dans un des périmètres visés aux articles 167 (sites à réaménager), 172 (revitalisation urbaine) ou 173 (rénovation urbaine) du CWATUPE ;

• soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

• inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du CWATUPE ;

• classé en application de l'article 196 du CWATUPE ou visé par une procédure de classement en cours ;

• situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;

• localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE ;

### 4. aisanes de voirie – servitude publique sous-sol :

- le bien est situé le long d'une voirie bénéficiant d'un équipement d'épuration des eaux usées ;

- le bien 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.

### 5. permis ou certificats.:

- le bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le Collège le 19/09/1977 (réf. 97/FL/16) pour le lotissement « IMMOBILIERE DU BERCUIT »;

- le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 23/02/2006 à Grez-Doiceau, ayant pour objet « construction d'une habitation unifamiliale », (réf. 2005.5115.BH (Dossier en cours)(parcelle 01 D 10 w 10, Clos du Châtaignier – Grez-Doiceau) – Demandeur à l'époque : Philippe VANDEN EECKAUT ;

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

- le bien n'est grevée, à notre connaissance, d'aucune servitude publique en sous-sol ni traversée par une canalisation pour le transport de produits gazeux.

### 6. périmètre des zones vulnérables.:

- il n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUPE et, plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE (réserve naturelle, Natura 2000 etc.).

- le bien n'est **pas** situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

- le bien n'est **pas** situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

- le bien n'est **pas** situé en « zone à risque » telles que prévues par l'article 68-7 § 1<sup>er</sup> de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de la lettre de la Commune et en avoir pris connaissance préalablement à ce jour

## **2. Zones inondables**

Les articles 68-1 à 68-8 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre prévoient qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et les vendeurs doivent informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation. L'acquéreur reconnaît être informé de ce qu'en vertu de l'article 68-7, l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de 18 mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque, soit l'arrêté royal du vingt-huit février deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, publié au Moniteur belge du 23 mars 2007.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes **ne** se trouve **pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

L'acquéreur a pu vérifier cette information en consultant sur internet la cartographie des aléas d'inondation.

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX=113108.70685725628.115283.58620701499.157840.77204836672.158912.33669149602>

## **3. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement - Emprise.**

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est **pas** concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers et n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, à l'exception d'un plan d'alignement approuvé par arrêté ministériel du 20/09/2002 et des prescriptions d'alignement du permis de lotir.

## **4. Situation existante - infraction en matière d'urbanisme – information**

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage **de logement**. Il déclare qu'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.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme à **l'exception** de ceux dont question dans la lettre de la commune reproduite ci-avant, laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

## **5. Code wallon du Logement**

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'obligation d'équiper le bien vendu 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 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes **est pourvu** de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

## **6. Eau - Gaz – Société Wallonne de Distributions d'Eau**

L'acquéreur sera subrogée aux droits, actions et obligations du vendeur pour tout ce qui concerne les raccordements aux conduites, l'abonnement aux distributions et la location des compteurs, de même qu'un paiement des redevances en résultant.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire prénommé a attiré leur attention sur le règlement de fourniture d'eau, et plus spécifiquement l'article R.270bis-5, imposé par la *Société Wallonne des Distributions*

*d'Eau*, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

#### **7. Droit de préemption**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de ce que le bien vendu soit soumis à un droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire à l'**exception** du droit de préemption octroyé à la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (Département de la Ruralité et des Cours d'Eau au sein de la Direction Générale Opérationnelle de Wallonie) en vertu de l'article 56 de la loi du 22 juillet 1970 et de l'article 76 de la loi du 12 juillet 1976 sur le **remembrement légal** des biens ruraux.

[http://agriculture.wallonie.be/apps/spip\\_wolwin/ecriture/legislation/D41/liste.htm](http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/ecriture/legislation/D41/liste.htm)

#### **8. Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)**

Le notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence et le tracé de câbles, conduites et canalisations situées dans le sous-sol du bien vendu.

La partie acquéreuse dispense formellement la partie venderesse et le notaire de toutes informations complémentaires à cet égard.

### **DECRET "SEVESO" - ENVIRONNEMENT - GESTION DES SOLS POLLUES – CITERNE A MAZOUT**

#### **1. Décret "SEVESO"**

Le vendeur déclare ne **pas avoir connaissance** de ce que le bien vendu soit repris dans ou à proximité d'un périmètre « Seveso » adopté en application de l'article 136bis du CWATUPE et plus généralement ou soient repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE susceptibles de conditionner lourdement, voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...)

#### **2. Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien **n'a pas fait et ne fait pas l'objet** d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) ni ne contient d'établissement de classe 3, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application et mention aux présentes de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement.

#### **3. Assainissement des sols**

**A.** Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

**1.** la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation (décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et art 167-171 CWATUPE)

**2.** parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5/12/2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, tenu d'adopter des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi.

**3.** pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

**B.** Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, **le vendeur déclare** qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible et utile - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain

\*1. ne **pas** avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir résidentiel ;

\*2. ne **pas** avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et d'activités susceptibles de causer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu précité ;

\*3. **qu'aucune** étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme le débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'une mesure de gestion.

#### **4. Réglementation en matière de citernes à mazout.**

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

En outre, le notaire prénommé signale que les informations concernant cette réglementation sont disponibles sur le site "[www.informazout.be](http://www.informazout.be)".

Le vendeur déclare que le bien ne **contient pas** de citerne à mazout.

#### **5. Epuration des eaux**

Le notaire instrumentant informe l'acquéreur de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et lui rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis (zone d'épuration individuelle ou collective).

##### **1. Division – Lotissement**

Le terrain prédécrit a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Grez-Doiceau le 08 juin 1965 sous le numéro 727-97/FL/16. Lequel permis et ses annexes sont demeurés annexés à l'acte de division avec cahier des charges dudit lotissement dressé par les notaires Daniel Gérard et Fernand Jacquet, le 07 octobre 1977 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nivelles, le 16 novembre suivant, volume 1681 numéro 1.

L'acquéreur déclare avoir connaissance de cet acte et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur qui en découlent.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, doivent contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE** **INSTALLATIONS ELECTRIQUES - CODE DU LOGEMENT**

##### **1. Dossier d'intervention ultérieure**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, imposant notamment la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien, le vendeur a répondu de manière **positive** et a confirmé que, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être constitué ont été effectués.

Le vendeur **remet présentement** ledit dossier à l'acquéreur qui le reconnaît, dont décharge.

## **2. Installations électriques**

Le vendeur déclare que le bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 11 août 2016 dressé par Certinergie il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

**Au terme d'un délai de 12 mois à compter du procès-verbal**, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. Il conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

Il reconnaît avoir été informé par les notaires des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'original du procès-verbal du vendeur.

## **3. Certification de performance énergétique.**

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20160812017029 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Madame Flament Aurélie, certificateur agréée, le 12 août 2016 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : B
- émissions annuelles de CO2 : 160

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Ce certificat n'a pour l'acquéreur qu'une valeur indicative.

Le vendeur **remet à l'instant** l'original du PEB à l'acquéreur, qui le reconnaît.

## **PRIMES**

### **1. Informations destinées à l'acquéreur**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire, soussigné, de l'existence de primes auprès de la Région Wallonne ou de la Province, susceptibles d'être obtenues quant à l'acquisition, la transformations, la rénovations ou la construction future et savoir que certaines d'entre elles doivent être obtenues avant la signature de l'acte authentique.

### **2. Informations destinées au vendeur**

Après que le Notaire soussigné, ait attiré l'attention du vendeur sur le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné :

Le vendeur déclare qu'il n'a bénéficié d'aucune aide rentrant dans l'une de ces catégories.

## **PRIX – QUITTANCE**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant, leur a donné lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement qui stipule textuellement ce qui suit :

Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de **HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (850.000,00 EUR)**.

Le vendeur reconnaît avoir reçu cette somme de la manière suivante :

- Antérieurement aux présentes, **NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR)** sur le compte de Gilmont Immobilier sprl par le débit du compte BE10 3100 7280 0004 et un deuxième montant de **VINGT ET UN MILLE HUIT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (21.855,00 EUR)** sur le compte de Gilmont Immobilier sprl par le débit du compte BE10 3100 7280 0004 et un troisième montant de **CINQUANTE-QUATRE MILLE CENT QUARANTE-CINQ EUROS (54.145,00 EUR)** par le débit du compte BE10 3100 7280 0004, à titre de garantie par l'acquéreur placée sur un compte rubriqué par le notaire Olivier de Clippele. Elle est convertie à ce jour en un acompte sur le prix de vente, lequel est payé au vendeur, qui le reconnaît, en un chèque tiré sur la comptabilité du notaire Olivier de Clippele.

Dont quittance entière et définitive, faisant double emploi avec toutes autres quittances délivrées antérieurement à ce jour pour le même objet;

- Présentement, **SEPT CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS (765.000,00 EUR)**, étant le solde du prix,

; dont quittance entière et définitive.

### **ORIGINE DES FONDS**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi antiblanchiment, le notaire instrumentant certifie que les fonds pour lesquels quittance a été donnée au présent acte, sont payés :

- Pour l'acompte via le débit du numéro de compte : BE10 3100 7280 0004 ;
- Pour le solde du prix de vente et les frais d'acte ont été payés sur le compte numéro du notaire instrumentant en plusieurs virements provenant du compte numéro BE69 9391 0035 7178.

### **Dispense d'inscription d'office**

Après que les notaires aient attiré l'attention du vendeur sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le **vendeur dispense formellement le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office**, lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

### **Frais**

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, en ce compris la TVA sur les honoraires et frais notariaux.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **1. L'ACQUÉREUR**

#### **1. Droits d'enregistrement**

En application de l'article 184bis du Code des droits de l'enregistrement, les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix et des frais ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### **2. Art. 44bis C.Enr. Wallon – 3ième immeuble d'habitation – 15 %**

L'acquéreur déclare avoir reçu du notaire soussigné commentaire des articles 44 et 44bis du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare qu'il ne respecte pas les conditions visées à l'article 44 alinéa 2 dudit code et qu'en conséquence la **présente acquisition est définitivement imposée au tarif de 15%** visé à l'article 44bis dudit Code sans possibilité de restitution.

#### **3. Réduction – vente de petites propriétés rurales et d'habitation modestes** (art. 53 à 56/60 du Code des Droits d'Enregistrement) :

L'acquéreur déclare **ne pas pouvoir bénéficier** de la réduction étant propriétaire, en tout en partie, d'une autre habitation (53, 2°).

### **2. LE VENDEUR**

#### **2.1. Restitution**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de la possibilité d'un remboursement 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** se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

#### **2.2. Taxation sur les plus-values – information**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné 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.

#### **2.3. Revenu cadastral**

Se reconnaissant valablement informées des articles **473 et suivants** du CIR qui stipulent que le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier d'un bien immobilier est tenu de déclarer aux services du cadastre l'achèvement des travaux des biens immeubles bâtis et que les services du cadastre peuvent réévaluer, à tout moment, ce dernier si des travaux ont été entrepris ou la destination modifiée.

La partie venderesse certifie qu'elle n'a **pas** fait de travaux dans le bien qui soit de nature à en modifier le revenu cadastral.

La partie venderesse certifie également qu'elle n'a **pas** connaissance qu'une procédure de modification/révision de ce revenu cadastral soit en cours actuellement.

Les parties reconnaissent avoir été averties des conséquences d'une révision du revenu cadastral sur une demande de réduction des droits d'enregistrement de la présente transaction.

### **3. ASSUJETTISSEMENT A LA TVA**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellé par le notaire le vendeur a déclaré :

- ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ; ni d'une unité TVA ;
- ne pas être un assujetti TVA établi à l'étranger ayant fait désigner un représentant responsable en Belgique ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du code de la TVA.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **1. 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.

#### **2. Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif susindiqué.

#### **3. Réception du projet d'acte**

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le 3 janvier 2017 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### **4. Confirmation d'identité**

Le notaire instrumentant certifie certifiant :

- l'état civil des parties conformément à la loi et plus précisément par le registre national ;
- conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

#### **5. Loi contenant organisation du notariat**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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.

Les parties reconnaissent que le(s) notaire(s) les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés de façon impartiale.

#### **6. Envoi pièces et restitution**

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien acquis et de restituer le trop perçu des frais de transcription à son compte n°BE10 3100 7280 0004.

#### **Droit d'écriture**

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

#### **DONT ACTE.**

Passé et signé, à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et après lecture commentée de l'acte, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties, présentes ou représentées, ont signé, avec nous, notaires.

(Suivent les signatures)

POUR EXPEDITON CONFORME