

## COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

### **A      DESIGNATION DES PARTIES**

1/Monsieur CLAINQUART Daniel Christophe Henri, né à Braine-le-Comte le quinze septembre mil neuf cent septante-cinq, et son épouse Madame DEMISSY Séverine Geneviève, née à Charleroi, le vingt- deux mars mil neuf cent septante-sept, domiciliés ensemble à avenue de la princesse5 à 7322 Ville-Pommeroeul.

Ils déclarent s'être mariés à Beloeil le dix mai deux mille huit sous le régime de la séparation des biens avec adjonction d'une société d'acquêts accessoire suivant acte passé devant le notaire JONNIAUX Constant à Pommeroeul en date du seize avril deux mille huit, non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

ci-après dénommés : "**le vendeur**"

D'UNE PART,

**ET :**

1) La SRL DATALAYER dont le siège est situé à 7370 Wihéries, rue des chênes 97, numéro d'entreprise : 1003.912.287, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Mathieu Durant à la résidence de Saint-Ghislain, en date du 26 décembre 2023, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 29 décembre 2023 sous le numéro 23487007.

Ici représentée par son administrateur, Monsieur CHARLES Eric, né à Mons, le dix-sept janvier mil neuf cent soixante-huit, Domicilié à Rue général Mac Arthur 21 à 1180 Uccle.

Nommé aux termes des dispositions transitoires de l'acte constitutif.

D'AUTRE PART, ci-après dénommés : "**l'acquéreur**".

### **B      DECLARATIONS PREALABLES**

#### **B.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 ;
- et certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur 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 ;

- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

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

### **B.2.1. Insaisissabilité**

#### **B.2.1.1. Le vendeur**

Le vendeur 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.

#### **B.2.1.2. L'acquéreur**

L'acquéreur 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.

## **C CONVENTION :**

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

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

#### COMMUNE DE BERNISSART-quatrième division - section Ville-Pommeroeul

Une maison d'habitation, avec dépendances et jardin sise Avenue de la Princesse 5, cadastrée selon titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0011C10 P0000, pour une contenance de trente-quatre ares quarante centiares (34a 40ca),

#### RAPPEL DE PLAN

Tel que le terrain servant d'assiette au bien vendu est configuré sous lot 7 au plan dressé le vingt-six avril mil neuf cent soixante-cinq, par monsieur Paul, géomètre demeurant à Hornu, reste annexé à un acte reçu par Maître Constant JONNIAUX, Notaire ayant résidé à Pommeroeul, le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Revenu cadastral non indexé : 830,00 €.

Également dénommé : « le bien vendu »

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...) au jour de la remise des clés.

L'acquéreur reconnaît avoir visité les biens vendus et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

#### 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.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité 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.

### **C.2. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

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

#### **C.2.1. Situation hypothécaire**

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

#### **Condition suspensive**

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

#### **C.2.2. État du bien**

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend dans son état à ce jour, 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 cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

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.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés ou de mûre .

Pour autant que le bien ne soit pas loué, tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente qui s'y trouvent seront enlevés par le vendeur à ses frais, et il sera mis en état de propreté, avant la signature de l'acte authentique.

**Le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble dans l'état où il se trouve actuellement et à en assurer la maintenance en bon père de famille jusqu'à la mise à disposition de l'acquéreur.**

**Le vendeur accepte dès à présent que l'acheteur puisse visiter le bien vendu la veille du jour de l'acte notarié afin de vérifier que l'état du bien n'a pas changé.**

#### **C.2.3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés**

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes 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 dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

**Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucunes servitudes mis à part celles reprises dans l'Acte sous : Clauses reprises au titre antérieur à savoir :**

Il est ici extrait littéralement de l'acte de vente reçu par le Notaire Constant Jonniaux, à Pommeroeul, en date du six août mil neuf cent nonante et un ce qui suit :

**CLAUSE PARTICULIERE**

Pour autant que de besoin, les vendeurs subrogent les acquéreurs dans tous les droits et obligations pouvant résulter des conditions auxquelles ils ont acquis eux- mêmes le terrain dont s'est agi, savoir les conditions de vente de la Société Anonyme Ville la Forêt, dont un cahier des charges est demeuré annexé à un acte reçu par Maître Max Staquet, Notaire à Beloeil, le vingt-huit juillet mil neuf cent trente-huit.

La partie acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations qui précèdent, pour autant qu'ils soient encore d'application. Elle en imposera de même le respect à ses ayants cause ou ayants droit à tout titre, pour quelque cause que ce soit.

**C.2.4. Contenance.**

La contenance sus exprimée 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.

**C.2.5. 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.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le précompte immobilier pour l'année en cours, au prorata de sa jouissance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

**C.2.6. 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 suivant la signature de l'acte. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien à compter de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur déclare avoir être parfaitement informé sur l'importance de souscrire une police d'assurance contre l'incendie et les périls connexes à date du jour de la signature de l'acte authentique.

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

**C.2.7. Occupation - Propriété Jouissance.**

**Le bien sera libre d'occupation le jour de l'acte authentique**

**Le vendeur déclare que le bien est libre de tout bail quelconque.**

**Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.**

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique par la prise de possession réelle.

Le vendeur s'engage à ne conclure aucun bail ni le cas échéant à proroger le bail en cours ou modifier les conditions d'occupation du bien entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique sans le consentement exprès de l'acquéreur.

Le vendeur s'engage à, au plus tard pour le jour de la signature de l'acte :

- remettre à l'acquéreur l'ensemble des clés, télécommandes, code de l'alarme, etc. ;
- rendre le bien vendu (ainsi que les annexes et le terrain) libre de toute occupation et vide de tout mobilier ne faisant pas partie de la vente ;
- mettre le bien dans un état normal de propreté.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'il est conseillé qu'il effectue personnellement une visite du bien vendu au plus tard la veille du jour de la réception de l'acte notarié.

Les parties déclarent marquer leur accord pour que cette visite soit fixée entre elles dans les vingt-quatre heures qui précèdent la signature de l'acte notarié.

### **C.3. CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.**

Les mobiliers suivants font également partie de la vente :

Spots au niveau des plafonds et plafonniers présents dans les chambres, salle de bain, couloir, garage...

- Machine à laver et sèche-linge
- 2 étagères localisées dans la buanderie
- Placards de la chambre parentale
- Etagère noire à gauche de la cheminée du salon
- Meubles de la salle de bain

Le bois coupé localisé dans le jardin peut être laissé sur place

- Le jardin et ses plantations restent dans l'état
- Les différents plans et descriptions techniques pour les différentes sources d'énergie et bassin, les dossiers techniques des travaux réalisés récemment, les certificats de conformité électriques seront remis aux acheteurs.
- Les vendeurs s'engagent à évacuer le contenu du garage et du chalet ainsi que tous les encombrants présents sur le terrain, notamment ceux localisés près du chalet et garage.

### **C.4. SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN VENDU – Wallonie**

#### **C.4.1. Urbanisme**

##### **C.4.1.1. 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 :

12 qu'à défaut de permis d'urbanisme, il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4;

2° qu'aucun des actes et travaux visés à D.VI. 4 ne peuvent être accomplis sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3° qu'il existe des règles de péremption des permis ;

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

Complémentairement, le vendeur déclare :

-qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4;

-qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique visés à l'article D.VII.1 §1er 1°, 2°, 7° et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé

#### **C.4.1.2. Informations**

L'acquéreur a expressément requis l'agence immobilière de préparer la convention de vente sans attendre d'être en possession d'un écrit émanant de l'administration communale et reprenant les renseignements urbanistiques.

**La présente vente est faite sous la condition suspensive que les renseignements urbanistiques - délivrés au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique - ne révèlent pas l'existence d'infractions d'urbanisme relatives au bien vendu ou de contraintes ou de droit de préemption qui seraient de nature à diminuer la valeur du bien ou à en restreindre l'usage ou la destination (infraction urbanistique, pollution, insalubrité, classement, projet de classement, expropriation, alignement, ...)** ;

**Dans l'hypothèse où lesdits renseignements ne confirmeraient pas cette déclaration, la vente sera réputée nulle et non-avenue et la garantie restituée à l'acquéreur sans retenue. Cette clause est stipulée dans l'intérêt de l'acquéreur qui pourra, seul, s'en prévaloir ou y renoncer, le cas échéant.**

Il est loisible aux acquéreurs de prendre par eux-mêmes tous les renseignements auprès de l'administration communale compétente.

**Conformément aux articles D.1V.99 ET 100 DU CoDT,** le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

Les prescriptions du plan de secteur (y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement), la situation au regard des projets de plan de secteur, des guides régionaux d'urbanisme, des schéma de développement pluri-communal, schéma communal ou projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, guide communal d'urbanisme ou projet de guide communal d'urbanisme, et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes : **au plan de secteur de MONS-BORINAGE.**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme
- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluri-communal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme
- le bien n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation.
- le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

### **MESURES DE RÉHABILITATION, DE SAUVEGARDE OU DE CLASSEMENT (ART.D.IV.99 & 100)**

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.13 ou D.V.14 du CoDT ;
- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine;
- le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du même code ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;
- le bien n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même code.

### **RISQUES NATURELS — NATURA 2000 (ART.D.IV.99 & 100)**

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 majeur.
- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000
- le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

### **PERMIS — CERTIFICATS (ARTICLE D.IV.99)**

- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance — et sans que des investigations complémentaires soient exigées de lui —, depuis qu'il en est propriétaire, le bien concerné par la présente vente n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis ou autorisations ; en ce qui concerne la période antérieure à son acquisition, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.
- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir, d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou numéro 2 en vigueur, ni d'un certificat de patrimoine.
- Le vendeur déclare également :
- qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° du CoDT ;
- qu'il n'a pas connaissance d'infraction en matière d'urbanisme concernant le bien vendu.

### **EQUIPEMENTS**

Conformément à l'article D.IV.99 et 100 du CoDT, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

**Le vendeur déclare que le bien n'est pas raccordé à l'égout et les acquéreurs en ont été informés.**

### **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES PRESCRITES PAR L'ARTICLE D.IV.99 DU CoDT**

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant, il est rappelé aux parties :

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

2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **C.4.1.3. Zones inondables**

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, 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 n'étant pas dans une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

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

#### **C.4.1.4. 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.

#### **C.4.1.5. Situation existante.**

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 et atteste 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.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme 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.

#### **RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

Le vendeur déclare **ne pas avoir** fait appel à la [responsabilité décennale](#).

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle [responsabilité décennale](#).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

#### **Code DE L'HABITATION DURABLE (UNIQUEMENT POUR LES BIENS D'HABITATION)**

L'attention des signataires est attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable (détecteurs de fumée, permis de location, etc.) :

- Si le bien n'est pas équipé de détecteurs de fumée, le vendeur en placera.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par un permis de location
- Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un PV de constat de logement inoccupé.

#### **C.4.2. Droits de préemption – Autorisation**

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 notamment au bénéfice des éventuels occupants dont question ci-avant.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.



### Condition suspensive

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

Dans l'hypothèse où le bien objet des présentes serait situé dans un site à réaménager dans le sens de l'article D.V.1, la présente vente est en outre conclue sous condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du Gouvernement Wallon visée à l'article D.V.4 dudit Code au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

### **C.4.3. Environnement – gestion des sols pollués**

#### **C.4.3.1. Permis d'environnement**

Le vendeur déclare que le bien 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.

#### **C.4.3.2. Assainissement du sol en région wallonne.**

### **SOLS POLLUES**

#### **A. INFORMATION DISPONIBLE**

· L'extrait N°10735750 reprenant la PARCELLE CADASTRÉE À BERNISSART 4 DIV/VILLE-POMMEROEUL/ section B parcelle n°0011 C 010 indique ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

#### **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 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 lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

#### **C. DÉCLARATION DE DESTINATION NON CONTRACTUALISÉE**

##### **1) Destination**

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

##### **2) Portée**

Le cédant prend acte de cette déclaration.

#### **D. INFORMATION CIRCONSTANCÉE**

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire 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).

#### **E. INFORMATION DES PARTIES**

Les parties comparantes nous déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné qu'en l'état actuel de la législation, notamment de l'article 23 du décret du 01 mars 2018 de la Région Wallonne, et à défaut d'Arrêté d'Exécution au décret précité, qu'une étude d'orientation doit être jointe à toute demande de permis d'urbanisme, de permis unique ou de permis intégré pour autant que les travaux projetés impliquent :

- La mise en œuvres d'actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 1°, 4°, 9° et 13° du CoDT, pour autant qu'ils impliquent une modification de l'emprise au sol impactant la gestion des sols ;
- Un changement du type d'usage vers un usage plus contraignant, généré par un changement d'affectation ou d'usage de fait.

Les parties comparantes déclarent également avoir été informées par le Notaire soussigné des conséquences éventuelles d'une telle étude d'orientation et notamment en ce qui concerne l'obligation de réaliser postérieurement des mesures d'assainissement et la durée probable d'une telle étude d'orientation.

#### **C.4.3.3. Citerne à mazout de 500 à 25.000 litres inclus**

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

**Le vendeur déclare que le bien ne possède pas de citerne à Mazout.**

#### **C.4.4. Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro de certificat **20241214007380 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique JPV PEB srl (Certificateur agréé N° CERTIF-P3-02900) en date du 14/12/2024.**

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci sera remis par le vendeur à l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique.

- La classe énergétique est B.
- L'émission de CO2 est de 103 kWh/m².an.

#### **C.4.5. Primes**

##### **C.4.5.1. Informations destinées à l'acquéreur**

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

##### **C.4.5.2. Informations destinées au vendeur**

Après que l'agence, auteur de la présente convention, 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 a déclaré ne pas avoir bénéficié de telles primes.

#### **C.4.6. DIU**

**Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure a été rédigé et sera remis plutard à la signature de l'acte.**

#### **C.4.7. Contrôle de l'installation électrique**

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

**L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.**

**L'acquéreur reconnaît avoir reçu de l'agence un exemplaire du dernier procès-verbal de visite de contrôle, établi le 23/05/2018 par SGS.**

**Ce P-V constate que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.**

**L'acquéreur reconnaît avoir reçu à l'instant, du vendeur, une copie dudit procès-verbal.**

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par 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.

**Le vendeur remettra les plans et les schémas de l'installation électrique le jour de l'acte notarié au plus tard.**

#### Panneaux/Enseignes

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

**Le vendeur déclare que l'installation est payée, qu'il en est propriétaire et qu'il n'y a pas de contrat avec un intermédiaire actif sur ce marché.**

**Le vendeur remettra la conformité de cette installation et les plans et schémas pour le jour de l'acte notarié au plus tard.**

#### Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare **que 28 panneaux photovoltaïques** se trouvent apposés sur le bien vendu.

#### CertIBEau

Immeuble existant avec raccordement à la distribution publique de l'eau antérieur au 01/06/2021 – SANS CertIBEau

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les signataires sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

#### **C.5. PRIX.**

**La présente vente est faite et acceptée pour le prix de vente de TROIS CENT NONANTE MILLES euros (390.000,00€), que l'acheteur s'engage à payer de la manière suivante :**

- Une garantie de 39.000 € a été versé en date du 13 février du compte BE19038950976812 au nom de DATALAYER sur le compte Tiers de l'agence BE 72 126 211 212 116.

**Cette somme restera consignée au nom de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, à titre de garantie (valant acompte le jour de la signature de l'acte).**

Le prix est exigible le jour de la passation de l'acte authentique et au plus tard dans les 4 mois de la signature des présentes.

- Le solde soit **TROIS CENT CINQUANTE ET UN MILLES EUROS (351.000,00€)** payable lors de la signature de l'acte authentique de vente.

#### ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DES ACQUEREURS.

Par la signature du présent compromis, l'acquéreur bénéficie gratuitement d'une assurance individuelle contre les accidents corporels souscrite par TREVI PARTNER au profit de ses clients dont l'acquéreur peut obtenir une copie des conditions générales dont il accepte l'application et dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes :

**Risques garantis :**

Le décès et l'invalidité permanente totale à la suite d'un accident.

**Personnes assurées :**

Acquéreurs personnes physiques.

**Capital assuré :**

1- en cas de décès :

Montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées antérieurement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale avec un maximum de 250.000 € par accident quel que soit le nombre de compromis.

2- en cas d'invalidité permanente totale, le montant versé à titre d'acompte avec un maximum de 50.000 €.

**Période de couverture :**

De la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives contenues dans le présent compromis.

Toutefois si le décès survient durant ces quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par l'agence de l'assurance accident souscrite auprès des Assurances ELITI suivant une police ACCIDENT COMPROMIS (TREA) souscrite par l'agence et dont les caractéristiques essentielles sont reprises ci-dessus.

**C.6. FRAIS**

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

Sont à charge du vendeur les frais liés à la délivrance du bien. Il s'agit notamment des coûts et rémunérations (dues au notaire ou à l'agent immobilier résultant des devoirs suivants, pour autant qu'une disposition légale ou réglementaire, ou la présente convention en imposent la réalisation au vendeur dans le cadre de la vente :

- Lotissement/urbanisation, division, acte de base et, dans le cadre desdites opérations, les plans, bornages et mesurages ;
- attestations relatives à la situation du sol, reconnaissance de l'état du sol et assainissement du sol ;
- attestation de contrôle de citernes à mazout ;
- attestation de contrôle de l'installation électrique ;
- détecteurs de fumée ;
- certificat de performance énergétique ;
- renseignements urbanistiques ;
- documents cadastraux ;
- attestation « as-built » ;
- mainlevées ;
- lettres d'information du syndic préalables à la vente ;
- établissement du DIU ;
- copie du titre de propriété, d'acte de base/lotissement/urbanisation/division.

**D CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN FINANCEMENT**

La présente vente est faite sans la condition suspensive de l'obtention d'un prêt hypothécaire, elle est donc parfaite.

## **E        DECLARATIONS FISCALES – WALLONIE**

### **E.1.     L'ACQUEREUR : Déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction ni de l'abattement**

#### **E.1.1.   Réduction**

L'acquéreur déclare **ne pas** pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article **44bis** du Code des droits d'enregistrement.

#### **E.2.     LE VENDEUR :**

##### **E.2.1.   Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement) :**

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par l'agence rédactrice du présent compromis de vente des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de soixante pour cent (60%) des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Il déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

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

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par l'agence rédactrice du présent compromis 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.

##### **E.2.3.   Assujettissement à la TVA**

Le vendeur déclare :

- 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 ;
- 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 (vente avec option TVA).

## **F        DISPOSITIONS FINALES**

### **F.1.     ACTE AUTHENTIQUE**

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard dans les quatre mois des présentes, sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- **pour le vendeur le Notaire JONNIAUX ayant résidence à POMMEROEUL et pour l'acquéreur le Notaire Durant ayant résidence à Saint-Ghislain.**

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amende.

### **F.2.     SANCTIONS**

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue. Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur. Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par l'agence rédactrice du

présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement (sous réserve des possibles dispositions légales régionales en matière d'enregistrement de résolution amiable) → en RW, résiliation SSP à présenter dans l'année du compromis moyennant droits d'enregistrement (10 + 10). La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires, les frais et honoraires d'agence qui seraient dus à l'agence, ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Sans préjudice du droit pour la partie non défaillante de réclamer des dommages et intérêts, si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

### **F.3. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile sus indiqué.

### **F.4. ARBITRAGE - TRIBUNAUX**

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.
- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

### **F.5. CLOTURE**

Fait à HORNU, le 06/03/2025

En quatre originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

VENDEURS

ACQUEREURS