

2017/063

Prix : 82.500,00

VENTE du 21/2/2017

L'an deux mil dix-sept, le vingt et un février.
 Devant Nous, Françoise MOURUE, notaire à **MERBES-le-CHATEAU** à l'intervention de **Louis-Philippe GUYOT**, notaire associé à **SPA**

ONT COMPARU :

V 1/1 PP

MU
100261

De première part:

La société anonyme "Patrimonium ONE", anciennement dénommée « INVEPAT HOLDING », ayant son siège social à 4130 Esneux (Tilff), Avenue d'Esneux 64, dans le ressort du Tribunal de Commerce de Liège – Division Liège, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 472.111.866, immatriculée à la TVA sous le même numéro, constituée suivant acte reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, notaire à Spa, le six juin deux mille, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-trois juin suivant sous le numéro 162, dont la dénomination a été modifiée à plusieurs reprises et en « INVEPAT HOLDING » suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par Maître Louis-Philippe GUYOT, notaire à Spa, le premier mars deux mille sept, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt mars suivant sous le numéro 07042674 ; dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, pour l'avant-dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par Maître Louis-Philippe GUYOT, notaire à Spa, le neuf mars deux mille onze, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-huit mars suivant sous le numéro 11046596 ; et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire, contenant notamment scission sans dissolution et modification de la dénomination en «PATRIMONIUM ONE », dressé par Maître Gaëtan GUYOT, notaire associé à Spa, le huit décembre deux mille seize, publié aux annexes du Moniteur Belge le 23/12/2016 sous le numéro 16175415.

Ici représentée, conformément à l'article 20 de ses statuts, par son administrateur-délégué Monsieur DEVOGE Marc, domicilié à 4130 Esneux (Tilff), Avenue d'Esneux 64 boîte 1.

Confirmé à cette fonction, pour une période de six ans, par procès-verbal d'assemblée générale du neuf mars deux mille onze dont question ci-avant.

Ci-après dénommée "Le vendeur" ou « Les vendeurs »

Plan : non

Succ : non

Serv : non

autre + loin

A 1/1 PP

De seconde part:

Monsieur **BAUDOUX Loïc**, né à La Louvière le premier juin mille neuf cent nonante et un, inscrit au registre national sous le numéro 91.06.01-379.89, célibataire, domicilié à 6567 Labuissière (Merbes-le-Château), Rue Sous Ghoy, 25.

Ci-après dénommé "L'acquéreur" ou "Les acquéreurs »

Déclarations préalables :

Information légale

Les comparants reconnaissent avoir été éclairés en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article neuf, paragraphe premier aliéna deux de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil. »

Capacité

Les comparants déclarent n'avoir, à ce jour, introduit aucune requête en règlement collectif de dettes, ne pas être en faillite, placés sous administration provisoire ou dans un quelconque état d'incapacité.

Lecture

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Il en sera donc, de leur accord, donné une lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle en ce qui concerne les autres dispositions.

Ceci exposé, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit:

La société anonyme Patrimonium ONE représentée comme dit ci-avant a déclaré par le présent acte, par l'intermédiaire de son représentant, vendre à Monsieur Loïc BAUDOUX ici présent et qui accepte le bien suivant :

VILLE de BINCHE - Deuxième division

Anciennement RESSAIX - Division cadastrale 56063

Dans la RÉSIDENCE AVORIAZ, sise rue du Grand Orme, 5
cadastrée **section B numéro 152P P0000**, d'une superficie
mesurée de trois mille huit cent quarante-deux
mètres carrés (3.842 m²), telle que reprise au plan de
situation (plan terrier)

dressé par le bureau d'études SAVOIE à Mons, resté
annexé à l'acte de base

dont question ci-après, sous teintes mauve et rouge :

* L'appartement numéro A-d-2, situé au deuxième étage,
à l'avant droit de la
partie gauche de l'immeuble du point de vue d'une
personne regardant la façade

de l'immeuble depuis la voirie, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée,
séjour, cuisine, salle-de-bains,
une chambre et un balcon ;
- en copropriété et indivision forcée : cent quatre-
vingt-deux / dix millièmes
(182/10.000èmes) indivis des parties communes dont le
terrain.

Cadastré **section B numéro 152P P0130**.

* La cave numéro 13, située au sous-sol, et comprenant
:

- en propriété privative et exclusive : le local
proprement dit, avec sa porte ;
- en copropriété et indivision forcée : sept / dix
millièmes (7/10.000èmes) dans les
parties communes dont le terrain.

Cadastrée **section B numéro 152P P0163**.

* L'emplacement de parking numéro 26, situé au rez-de-
chaussée, et
comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement
de parking proprement dit ;
- en copropriété et indivision forcée : dix-huit / dix
millièmes (18/10.000èmes) dans
les parties communes dont le terrain.

Cadastré **section B numéro 152P P0208**.

* L'emplacement de parking numéro 61, situé au rez-de-
chaussée, et
comprenant :

- * en propriété privative et exclusive : l'emplacement
de parking proprement dit ;
- * en copropriété et indivision forcée : dix-huit / dix
millièmes (18/10.000èmes)
dans les parties communes dont le terrain.

Cadastré section B numéro 152P P0243.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base reçu par Maître

Louis-Philippe GUYOT, notaire à Spa, à l'intervention de Maître Etienne DURIEU,

notaire à Binche, le vingt-deux janvier deux mille neuf, transcrit à la conservation

des hypothèques de Charleroi II le deux février suivant, dépôt 1406.

□

ORIGINE DE PROPRIETE.

Titre

Ce bien appartient à la société anonyme « PATRIMONIUM ONE », anciennement dénommée société anonyme « INVEPAT HOLDING », pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « ATOS PROMOTIONS » aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Guyot précité le 17/11/2015, transcrit au second bureau de Hypothèques de Charleroi le deux décembre deux mille quinze sous le numéro 44-T-02/12/2015-14409.

La Société Anonyme « ATOS PROMOTIONS » était propriétaire des biens pré-décrits :

* le fonds, pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée « LOTIBAT », suivant acte reçu par le notaire Louis-Philippe GUYOT précité le neuf juin deux mille neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Charleroi II le dix juin suivant, dépôt 7390 ;

* les constructions, partie pour les avoir édifiées sur le bénéfice d'une renonciation à l'accession lui consentie par la société privée à responsabilité limitée «LOTIBAT», suivant acte reçu par le notaire Louis-Philippe GUYOT précité, à l'intervention du notaire Etienne DURIEU précité, en date du dix juin deux mille cinq, transcrit à la conservation des hypothèques de Charleroi II le quatre juillet suivant, dépôt 8619 ; et partie pour les avoir édifiées en qualité de propriétaire du fonds, postérieurement à l'acquisition de celui-ci comme exposé ci- avant .

La société privée à responsabilité limitée « LOTIBAT » était propriétaire du fonds des biens pré-décrits pour en avoir fait l'acquisition de la société anonyme « AJYR-CONSTRUCT », ayant son siège à Tournai, suivant acte reçu par le notaire DURIEU précité, en date du douze août deux mille

deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Charleroi II en date du quatorze août suivant, dépôt 9048.

La société anonyme « AJYR-CONSTRUCT » en était elle-même propriétaire pour en avoir fait l'acquisition de l'Association Intercommunale pour le Développement Economique et l'Aménagement des Régions du Centre et du Borinage, en abrégé « I.D.E.A.-Hennuyère », ayant son siège à Mons, suivant acte reçu par le notaire DURIEU précité le dix-neuf février deux mille deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Charleroi II en date du dix avril suivant, dépôt 3842.

L'«I.D.E.A.-Hennuyère» en était quant à elle propriétaire, sous plus grande contenance, pour les avoir acquis de Madame URBAIN Yvonne, épouse HULIN Raymond, (propriétaire il y a plus de trente ans) aux termes d'un acte reçu par le notaire Fernand BABUSIAUX, à Binche, le vingt-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Charleroi II le quinze juin suivant, sous le numéro 9666-4.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (82.500 EUR) hors TVA;** soit pour le prix total de nonante-neuf mille huit cent vingt-cinq euros (99.825 EUR) TVA comprise.

Sur ce prix, l'acquéreur a payé antérieurement à ce jour au vendeur qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de huit mille deux cent cinquante euros (8.250 EUR) au moyen de fonds provenant du compte bancaire BE78 0633 9690 9786.

Le solde du prix ainsi que la TVA, soit la somme totale de nonante et un mille cinq cent septante-cinq euros (91.575 EUR) a été payé à l'instant, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire soussigné, au moyen de fonds provenant du compte bancaire 091-0119244-60.

DONT QUITTANCE

CONDITIONS.

Garantie

Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires.

L'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouvait au jour de la signature du compromis de vente, sans garantie de la consistance des bâtiments ni de la nature du sol ou du

sous-sol et sans recours à raison des vices apparents ou cachés, ni des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou autres causes semblables.

A cet égard, le vendeur déclare ne connaître aucun vice caché.

La contenance indiquée ci-dessus, quoique tenue pour exacte n'est pas garantie. L'acquéreur supportera le déficit éventuel, fut-il supérieur au vingtième et profitera de l'excédent éventuel.

Il est rappelé que le compromis prévoyait que le vendeur effectuerait quelques travaux avant la signature de l'acte, à savoir : installation d'un thermostat fonctionnel, finition de la douche. Ces travaux n'étant pas terminés à ce jour, le vendeur s'engage à ce qu'ils soient exécutés dans les meilleurs délais et au plus tard pour le 30 mars prochain.

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

Servitudes

L'acquéreur souffrira toutes les servitudes passives pouvant grever le bien et profitera des servitudes actives s'il en existe, le tout sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des servitudes mentionnées dans l'acte de base dont question ci-après. Il dispense le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Propriété-Jouissance

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien vendu à partir d'aujourd'hui par la prise de possession réelle, à charge de supporter, également à partir d'aujourd'hui, prorata temporis, toutes taxes et impositions grevant le bien.

Assurance incendie/Abonnements

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie, ainsi que tous abonnements aux eau, gaz et électricité et location des compteurs et en paiera les primes et redevances à compter de son entrée en jouissance.

Fonds de réserve/ Comptes de copropriété

1. Acte de base

L'immeuble dont dépend le bien vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé le 22/1/2009 par le notaire Guyot à l'intervention du notaire Durieu, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

Le vendeur a remis préalablement à la signature des présentes à l'acquéreur qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à se soumettre à toutes les clauses et conditions des actes de base et du règlement de copropriété de même qu'à toutes décisions ultérieures régulièrement prises ou à prendre par les organes compétents de la copropriété et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants-droit à tout titres.

Il dispense expressément le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, et notamment les baux, ayant pour objet les biens présentement vendus devront mentionner expressément que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de la charte de l'immeuble et qu'il s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayant-droits à tous titres.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 577-11 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société A.D. GEST-IMMO, avenue du Général Michel 13 à 6000 Charleroi, a répondu par courrier daté du 17/2/2017. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier et ils dispensent le notaire instrumentant de reprendre son contenu dans le présent acte.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, ils sont tenus nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-il du Code civil.

1°. Charges communes ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

2°. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- L'acquéreur supportera le montant :

1° 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° 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° 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° 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 autres charges seront supportées par le vendeur.

3°. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4°. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après le 14/12/2016 suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

5°. Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du Code civil sont à charge du vendeur.

6°. Adresse des parties

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié dans le bien acquis (boite n°5.C.004) au plus tard le mois prochain.

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à 4130 Esneux (Tilff), Avenue d'Esneux 64.

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 Breyne).

Citerne à mazout

Les comparants ont été informés par les Notaires soussignés, en cas d'existence dans le bien d'une cuve à mazout, enterrée ou aérienne d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres, de l'obligation d'en contrôler l'étanchéité à intervalles réguliers et de l'équiper d'un système anti-débordement.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une pareille citerne.

Frais

L'acquéreur supportera et paiera les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites.

APPLICATION DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE.

Le vendeur déclare:

1°) que le notaire Mourue soussigné a demandé à la ville de Binche le 4/1/2017 les renseignements prévus par les articles 85 et 150bis du CWATUPE, et qu'à ce jour la Ville n'a pas répondu.

2°) que par un courrier ancien du vingt-trois mars deux mille neuf délivré par la Ville de Binche au notaire Louis-Philippe Guyot à Spa, il est stipulé que le bien en cause:

"- Le bien est couvert par le Plan Communal Général d'Egouttage qui peut être consulté en notre Administration.

- Le bien est situé en voirie communale.

- Le bien n'est repris ni dans un plan particulier d'aménagement approuvé, ni dans un lotissement autorisé, ni dans un plan communal d'expropriation approuvé.

- Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, le bien se situe en zone d'habitat.

- Au plan des aires paysagères du Règlement Communal d'Urbanisme, le bien se situe en aire de bâtisse en ordre continu sur 50m à front de voirie de la rue, le solde de la propriété en aire de bâtisse en ordre discontinu.

- L'attribution des numéros de police des logements érigés sur cette parcelle sera subordonnée à la visite des agents de l'Administration Communale pour la vérification de la conformité de la construction des logements par rapport aux plans délivrés et aux impositions du service communal d'incendie.

En outre, le bien n'est pas ou n'a pas:

- frappé d'inhabitabilité;
- fait l'objet d'un certificat d'Urbanisme n°1 datant de moins de deux ans;
- fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°2 datant de moins de deux ans;
- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Régionale)
- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Provinciale)
- grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation de transport de produit liquide ou gazeux (OTAN, DISTRIGAZ)
- traversé par une ligne électrique à haute tension;
- situé dans un des périmètres visés aux articles 174 (ZIP) ou 173 (Périmètre de RU), du C.W.A.T.U.P.E;
- situé dans un des périmètres visés à l'article 168 § 4 (sites industriels désaffectés) du C.W.A.T.U.P.E;
- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 189 du C.W.A.T.U.P.E;
- classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E (monument ou site classé);
- dans le champ de vue d'un monument classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E
- situé dans une zone de protection visée à l'article 205 du C.W.A.T.U.P.E (protection autour d'un bien classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde);
- localisé dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215 du C.W.A.T.U.P.E(site archéologique);
- situé dans un site archéologique potentiel;
- situé au sein d'un site natura 2000 en Wallonie;

-inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la région Wallonne."

2°bis) Que le bien a fait l'objet de deux permis d'urbanisme délivrés par la Ville de Binche le 03/02/2005 et le 14/04/2005 en vue de la construction de trois ensembles de résidences à appartements.

3°) qu'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 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, 84 paragraphe 2, alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

4°) Les Notaires rappellent qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

5°) Le vendeur déclare que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'en ce qui le concerne, l'ensemble des actes, travaux et constructions qui auraient pu être réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article quatre-vingt-quatre paragraphe deux alinéa premier du C.W.A.T.U.P.E., ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu des notaires soussignés, tous éclaircissements souhaités.

Règlement général sur la protection de l'environnement

I. Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie.

III. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E.;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Gestion des sols

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par les notaires soussignés sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

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.

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 se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone de valeur faible d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

L'acquéreur déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne:

<http://geoportail.wallonie.be/home.html>

Installations électriques :

Le vendeur déclare que le bien vendu est équipé d'une installation électrique ayant fait l'objet d'une visite de contrôle préalablement à sa mise en service.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du dernier procès-verbal de visite de contrôle établi par J. Van Hemelen le 18/5/2009.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater de la dernière visite de contrôle.

Panneau publicitaire

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur les biens objets des présentes et qu'il n'a personnellement conféré aucun bail concernant des panneaux publicitaires.

Détecteurs d'incendie

Les soussignés reconnaissent avoir été informés de la portée de l'article 4bis du Code Wallon du Logement et de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 octobre 2004 le mettant en œuvre, obligeant tout propriétaire d'un logement individuel ou collectif, d'équiper le bien de détecteurs d'incendie.

Cet arrêté précise que "tout logement individuel ou collectif doit être équipé d'au moins :

- un détecteur pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation;

- deux détecteurs pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation dont la superficie utile est supérieure à 80m².

Le niveau est l'espace compris entre un plancher et le plafond qui le surmonte".

Les soussignés déclarent avoir été informés que le coût de l'achat, de l'installation et du remplacement des détecteurs incombe au propriétaire du logement.

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré que des travaux rentrant dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles ont été effectués au bien objet des présentes depuis le premier mai deux mil un ; il remet à l'instant le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Conformément à l'article 237 du CWATUPE et à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 03/12/2009 (MB du 22/12/2009) relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants, le vendeur a remis à l'acquéreur qui le reconnaît, le certificat de performance énergétique (PEB) relatif au bien objet des présentes, établi par Monsieur Gaël HUYNH (numéro d'agrération : CERTIF-P1-00106), en date du 5/10/2011, sous le numéro 20111005022433.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que ce certificat est valable jusqu'au 5/10/2021.

DIVERS.

Dispense d'inscription d'office.

Disp

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

Déclaration fiscale.

Les parties reconnaissent que le notaire Mourue soussigné leur a donné lecture de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement.

La présente vente est réalisée sous le régime de la TVA.

VENTE SOUS LE REGIME DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La présente vente a lieu sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en application de l'article 159.8° du Code des Droits d'Enregistrement, en raison pour le vendeur de sa

qualité d'assujetti.

A cet effet, la SA Patrimonium One, représentée comme dit est, déclare que :

- elle est assujettie à cette taxe sous le numéro 472.111.866
- elle est tenue de déposer des déclarations périodiques au bureau de contrôle de la TVA à Liège (PME team 3).
- les constructions n'ayant pas encore été occupées, elles n'ont pas encore fait l'objet d'un enrôlement au précompte immobilier.

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros.

Certificat d'identité.

E.C.

Les notaires soussignés certifient exact l'état civil et l'identité des parties au présent acte, sur base de leur carte d'identité et de leur immatriculation au registre national.

DONT ACTE

Fait et passé à MERBES-le-CHATEAU.

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

CERTIFIÉE CONFORME