

**Du 26/06/2017 - Rép. n° 7717 - VENTE**

L'an deux mille dix-sept

Le vingt-six juin.

Devant nous, **Stéphanie BILLER**, Notaire de résidence à Mons.

A Mons, en notre Etude, rue des Sœurs Grises 7.

**A COMPARU**

La société privée à responsabilité limitée '**IMMO MARCHAL**', dont le siège social est situé à 7201 Mons (Havré), rue Irma Fiévez 81, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0653.733.478., TVA BE0653.733.478

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Stéphanie BILLER, de résidence à Mons, le deux mai deux mille seize, publié aux Annexes du Moniteur belge le quatre mai deux mille seize, sous le numéro 2016-05-04 / 0309810 ; dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée conformément à l'article 12 des statuts par le gérant unique, désigné à cette fonction aux termes des dispositions transitoires de l'acte constitutif susvanté, Monsieur **MARCHALE Cédric Roger Luc Michel**, né à Gosselies le dix janvier mil neuf cent septante-quatre (N.N.74.01.10-335.53), célibataire, domicilié à 7000 Mons, Rue du 11e Régiment d'Artillerie 11.

Ci-après dénommée « **le vendeur** ».

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

Monsieur **HOUDART Emmanuël**, né à Mons le vingt et un mai mil neuf cent septante-six (N.N.76.05.21-131.94), et son épouse Madame **LEROY Geneviève Annie Yvonne**, née à Mons le vingt-deux août mil neuf cent septante-huit (N.N.78.08.22-222.36), domiciliés ensemble à 7012 Mons (Jemappes), Rue Lloyd George 4.

Mariés à Mons le huit juillet deux mille sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage. Non modifié à ce jour.

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

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

Tous deux ici présents, acceptant et déclarant acquérir pour compte de leur patrimoine commun.

**DESIGNATION DU BIEN**

**Commune de Colfontaine - troisième division - Pâturages**

Une maison d'habitation avec jardin sise rue des Frères Defuisseaux 18, cadastrée suivant titre section B numéro 91H, et suivant extrait de matrice

1e feuillet



récent section B numéro 91H P0000, pour une contenance de un are vingt-deux centiares (1a 22ca). R.C. : 312,00 €

Ci-après dénommée « **le bien** ».

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

La sprl IMMO MARCHAL est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur CAHANOVITC Amir aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre-Yves LARDINOIS, à Péruwelz, à l'intervention du Notaire BILLER, de résidence à Mons, le 9 juin 2016, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Mons le premier juillet deux mille seize, sous la formalité 41-T-01/07/2016-05850.

A l'origine, ledit bien appartenait à Monsieur CAHANOVITC Amir pour l'avoir acquis de Monsieur WEISS Alexandru Izhak, directeur de société, époux de Madame FRIED Rummy, de Kiryat Hayim (Israël), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Baudouin DEFEVRIMONT, ayant résidé à Péruwelz, le douze septembre deux mille six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le quinze septembre deux mille six, sous la référence 41-T-15/09/2006-10012.

Monsieur WEISS Alexandru en était propriétaire pour l'avoir acquis en nom personnel de Monsieur SCOZARRI Jean-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Baudouin DEFEVRIMONT, ayant résidé à Péruwelz, le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-huit, transcrit. Monsieur SCOZARRI Jean-Pierre en était propriétaire pour avoir acquis ledit bien de Madame BROGNIEZ Jeanne et Madame BROGNIEZ Jeannine, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Louis MALENGREAU, à Pâturages, le vingt et un novembre mil neuf cent nonante, transcrit. Ledit bien appartenait à Mesdames BROGNIEZ Jeanne et Jeannine, chacune pour une moitié indivise, du chef de la succession de leurs père et mère, Monsieur BROGNIEZ Edouard et Madame DELAUNOIS Alicia, décédés respectivement le dix octobre mil neuf cent cinquante-neuf et le premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, les laissant pour seules héritières légales. Les époux Edouard BROGNIEZ - Alice DELAUNOIS étaient propriétaires dudit bien depuis plus de trente ans.

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

### **CONDITIONS GENERALES**

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

**1. PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour.

**2. ETAT DU BIEN - ABSENCE DE RECOURS - SERVITUDES**

Le bien est vendu :

- dans son état actuel, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment résultant de vices de construction, apparents ou non apparents, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol ;

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

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

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

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

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

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

Sous réserve des précisions éventuelles ci-après, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille. Le titre de propriété du vendeur ne révèle l'existence d'aucune servitude. Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune servitude.

Le vendeur précise que son titre de propriété contient les mentions reproduites ci-après sous le titre « RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES ».

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

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

*De feuillet*



d'aménagement du territoire ou autre.

### 3. CONTRIBUTIONS

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

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

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur une somme de cent soixante-neuf euros et quarante-six cents (**169,46 EUR**), représentant la quote-part de ce dernier dans le précompte immobilier de l'année en cours.  
DONT QUITTANCE.

### 4. ASSURANCES

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

### RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

L'acte prévanté reçu par le Notaire Baudouin DEFEBRIMONT, ayant résidé à Péruwelz, le douze septembre deux mille six contient la stipulation suivante, ici reproduite textuellement :

#### « CONDITIONS SPECIALES

1) *L'acquéreur aux présentes reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes copie du plan dressé par le géomètre juré Genart de Pâturages en date du six mars mil neuf cent trente, lequel plan est resté annexé à un acte de vente reçu par le Notaire Jacques Dehem à Dour en date du vingt-six mars mil neuf cent trente.*

*Il déclare avoir parfaite connaissance de toutes les indications reprises au susdit plan.*

2) *L'acte de vente reçu par le Notaire Jean-Louis Malengreaux de résidence à Pâturages en date du vingt et un novembre mil neuf cent nonante, prévanté dans l'origine de propriété, stipule expressément ce qui suit :*

#### « Dégâts miniers

*L'acquéreur sera subrogé par le seul fait des présentes, dans tous les droits et actions pouvant compéter au vendeur mais sans garantie par lui, relativement à la réparation de tous dommages et dégâts causés ou à causer au bien vendu, par suite des exploitations souterraines charbonnières et minières et autres industries quelconques mais à charge de s'en prévaloir à ses frais risques et périls. »*

#### « STIPULATIONS PARTICULIERES

*Il est donné à connaître que l'acte susvanté de Maître Dehem du vingt-six mars mil neuf cent trente stipule textuellement ce qui suit :*

*« Les acquéreurs devront clôturer la partie de leur terrain tenant aux vendeurs au moyen d'une forte toile métallique à grosses mailles d'au moins un mètre cinquante centimètres de hauteur au-dessus du sol. Le pignon de la maison vendue est et demeurera mitoyen avec les vendeurs.*

*L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur des stipulations suivantes. »*

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites.

### **EAU - GAZ - ELECTRICITE**

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

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

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

### **DECLARATIONS DIVERSES DU VENDEUR**

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré; et qu'il n'a pas connaissance de mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les Monuments et Sites ou autre.

### **ARRÊTE ROYAL SUR LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES**

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

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention quant au bien vendu, le vendeur a répondu de manière positive et a remis antérieurement aux présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, pareil dossier.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276bis 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

*3e feuillet et  
dernier*



à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 06/06/2017 dressé par VINCENTE, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du

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

### **CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS**

L'acquéreur reconnaît avoir reçu antérieurement copie du certificat énergétique dressé le 26 mai 2017, par Russello CALCEDONIO, certificateur agréé, et portant la référence 20170526009393.

Un original lui est présentement remis ; dont décharge.

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

A. Le vendeur ou son mandataire déclare

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

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

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

*I.II. Guide régional d'urbanisme.*

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

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

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

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

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

*I.V. Droit de préemption – Expropriation.*

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

*I. VI. Divers :*

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

- \* situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, ou D.V.13 du CoDT ;
- \* inscrit sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 du code wallon du patrimoine ;
- \* classé en application de l'article 196 du même Code ;
- \* situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même code ;
- \* localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même code.

Le vendeur déclare toutefois que le bien vendu est situé dans un périmètre de rénovation urbaine tel que visé à l'article D.V.14 du CoDT, et était frappé d'un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre de la Commune de Colfontaine depuis le 23 avril 2013, arrêté devenu sans objet puisque l'immeuble a été réhabilité par la société venderesse après son acquisition.

*I. VII. Equipement.*

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien

- \* bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées de type égouttage et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- \* dispose d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

*I. VIII. Autres.*

Le vendeur déclare encore :

- ne disposer d'aucunes données relatives au bien qui seraient inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (non encore opérationnelle comme le Notaire instrumentant l'exposera ci-après) ;
- qu'à sa connaissance, le bien
  - \* n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
  - \* n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
  - \* qu'il ne comporte aucune cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.V.57, 2° à 4° du CoDT ;
  - \* n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

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



- de permis de lotir ou d'urbanisation, de permis de bâtir ou d'urbanisme ou encore d'urbanisme de constructions groupées délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, à l'exception cependant du permis d'urbanisme 65/98 délivré par la Commune de Colfontaine en vue de l'extension de l'habitation ;
- de certificats d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;
- de certificats de patrimoine valables.

**III.** qu'il n'a pas réalisé des actes ou travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 1°, 2° ou 7° du CoDT.

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

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

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

Le Notaire instrumentant précise qu'il ne peut pas confirmer les propos relatés ci-avant par le vendeur dans la mesure où les parties l'ont requis de recevoir le présent acte en l'absence d'un certificat d'urbanisme n° 1 ; les parties lui donnent ainsi pleine et entière décharge et confirment qu'elles l'ont dispensé de solliciter ce certificat auprès de la Commune de Colfontaine.

Le Notaire instrumentant rappelle enfin ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (administration, architecte, géomètre-expert...)

B. Il est rappelé par le Notaire instrumentant :



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

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

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

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

### **Inondations-zones à risques**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'Arrêté Royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances.

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

### **CODE WALLON DU LOGEMENT**

L'acquéreur déclare et reconnaît que le Notaire instrumentant a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mille trois.

### **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, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets et des articles D.V.1 à D.V.4 du CoDT(bis) relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (MB. 24/04/2007).

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au

trente avril deux mille sept) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense.

3. pour autant, en l'état du droit :

- en vertu des articles D.IV.99. et D.IV.100 du CoDT(bis), 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 au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée 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 ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) - rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

## **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de cent vingt-cinq mille euros (**125.000,00 EUR**), que le vendeur reconnaît avoir reçu présentement de l'acquéreur, par l'intermédiaire de la comptabilité du Notaire BILLER soussigné ; DONT QUITTANCE, faisant double emploi avec tous autres reçus qui auraient été donnés pour le même objet.

## **FRAIS**

L'acquéreur paiera, comme de droit, tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.

## **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX**

A cet effet, le Notaire BILLER soussigné déclare pour satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux, que l'acquéreur a payé le prix et les frais par débit du compte 091-

0119244-60.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, de quelque chef que ce soit, à raison des présentes.

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties :

- 1/ du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations;
- 2/ et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que de l'arrêté ministériel du dix-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt. Ensuite de quoi, sur l'interpellation du Notaire soussigné, les parties dénommées par les mots "le vendeur", ont déclaré ne pas être assujetties à ladite taxe ni personnellement, ni en association de fait, ne pas faire partie d'une association momentanée ayant la qualité d'assujetti, et ne pas avoir cédé un immeuble avec application de la TVA endéans les cinq ans des présentes;

A l'exception toutefois, de la société privée à responsabilité limitée '**IMMO MARCHAL**', qui a déclaré être assujettie à cette taxe sous le numéro TVA BE0653.733.478

L'acquéreur déclare qu'il ne possède pas la totalité ou au moins 33% en pleine propriété, en nue-propiété, ou en usufruit sur au moins deux autres immeubles, affectés en tout ou partie à l'habitation, situés en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 44bis alinéa 4. Il sollicite donc la taxation de la présente vente au taux de 12,5%.

### **ART 212 - DECLARATION**

Le vendeur déclare remplir les conditions pour la restitution des droits d'enregistrement prévue par l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement pour le bien prédécrit. Il déclare avoir acquis le bien prédécrit depuis moins de deux ans, en vertu de l'acte reçu par le Notaire Pierre-Yves LARDINOIS, à Péruwelz, à l'intervention du Notaire Stéphanie BILLER, soussigné, en date du neuf juin deux mille seize, enregistré au deuxième bureau de Mons le neuf septembre deux mille seize, volume 000 folio 000 case 9500 au droit de trois mille trois cent septante-cinq euros (**3.375,00 EUR**).

Il précise qu'aucune insuffisance n'a été notifiée et qu'en conséquence, il n'y pas eu de droits d'enregistrement complémentaires en sus des droits dont question ci-avant

Conformément à l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement, le vendeur sollicite la restitution des trois/cinquièmes des droits d'enregistrement perçus lors de son acquisition, la revente du bien ayant été réalisée par acte authentique dans le délai de deux ans.

A cet effet, le vendeur donne mandat au Ministère des Finances d'effectuer ce remboursement auquel il a droit au compte n° BE44 0689 3173 5345 ouvert au nom de la société privée à responsabilité limitée '**IMMO MARCHAL**'. La

présente requête vaut comme mise en demeure et fait courir les intérêts moratoires.

### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

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

### **DECLARATIONS FINALES**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **DROIT D'ECRITURE**

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

### **DONT ACTE.**

Passé date et lieu que dessus.

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

Pour l'acte avec n° de répertoire 7717, passé le 26 juin 2017

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré douze rôles, renvois,  
au Bureau Sécurité Juridique Mons 2 le 4 juillet 2017  
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 7206.  
Droits perçus: dix-huit mille sept cent cinquante euros (€ 18.750,00).  
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription au Bureau des hypothèques Mons 2 le 4 juillet 2017  
Réf. 41-T-04/07/2017-06018.  
Montant: deux cent vingt euros (€ 220,00)  
Le conservateur des hypothèques