

L'AN DEUX MILLE QUATORZE.

42 - J 24 DEC. 2014 18021

Le dix-neuf décembre

Par devant Nous, Maître **Jean-Luc HACHEZ**, Notaire associé, résidant à Tournai, membre de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée Jean-Luc HACHEZ & Véronique GRIBOMONT, Notaires associés, ayant son siège social à Tournai, 0866.523.863 RPM Tournai, détenteur de la minute, et Maître **Alain HENRY**, notaire à Estaimbourg.

ONT COMPARU

D'une part :

Ci-après dénommée "la partie venderesse".  
Et d'autre part :

Ci-après dénommé "la partie acquéreur".

Lesquelles Nous ont requis d'acter en la forme authentique la convention suivante intervenue entre elles :





## **V E N T E :**

La partie venderesse déclare avoir vendu, sous les garanties ordinaires de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes, charges et inscriptions hypothécaires ou privilégiées quelconques, à la partie acquéreur, qui accepte, le bien ci-après décrit:

### **DESCRIPTION DU BIEN :**

**VILLE DE TOURNAI - trente-deuxième division - ex FROYENNES :**

La maison d'habitation sise chaussée de Lannoy, 140, cadastrée, suivant extrait de matrice cadastrale délivré en date du 27 octobre 2014, section B numéro 212/F pour une superficie totale de huit ares dix centiares.

Revenu cadastral non indexé : mille quarante-et-un euros (1.041,00 €)

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Le bien prédécrit appartient à l'Association Sans But Lucratif OBLATES DE L'ASSOMPTION RELIGIEUSES MISSIONNAIRES, venderesse aux présentes, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Mademoiselle Hélène BURNETTE à Froyennes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Nicolas Parent à Tournai, le deux décembre mil neuf cent vingt-cinq, transcrit.

### **CONDITIONS GENERALES :**

1) a) Le bien prédécrit est vendu dans son état actuel bien connu de la partie acquéreur et sans aucun recours contre la partie venderesse, soit pour vices du sol ou du sous-sol, mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté, humidité, étant entendu toutefois que la partie acquéreur sera subrogée de plein droit par le fait même de la vente dans les droits et obligations de la partie venderesse vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit.

b) Le bien est donc vendu sans aucune garantie des vices apparents ou cachés ou de tous autres généralement quelconques.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.

c) Pour autant que de besoin, la partie venderesse transfère à la partie acquéreur tous les droits et actions dont elle pourrait disposer à l'égard des entrepreneurs et architectes des bâtiments et constructions, et notamment tous ses droits à la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 du code civil et plus généralement vis-à-vis de tout tiers relativement au bien prédécrit.

2) Le bien prédécrit est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues pouvant l'avantager ou le grever, sauf à la partie acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

A cet égard, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes ou conditions spéciales grevant le bien vendu et que personnellement, elle

n'en a accepté ni consenti aucune.

En outre, la partie venderesse déclare, ainsi qu'il résulte d'une consultation du site web du Contact d'Informations fédéral Câbles et Conduites en date du 27 octobre 2014, que le bien prédécrit est concerné par des câbles et conduites des gestionnaires d'installations suivants : BELGACOM, ORES et SWDE lesquels doivent impérativement être contactés et avoir répondu avant le début de tous travaux dans le bien.

3) La contenance du terrain ci-avant indiquée n'est pas garantie; toute différence avec la contenance réelle, fût-elle de plus d'un vingtième, faisant le profit ou la perte de la partie acquéreur, sans bonification ni indemnité.

Les énonciations du cadastre ci-dessus indiquées ne sont données qu'à titre de simples renseignements. La partie acquéreur a pris connaissance des extraits et documents cadastraux qui ont servi à la description du bien ci-dessus et sur lesquels elle marque son accord.

4) La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations éventuels de la partie venderesse en ce qui concerne les mitoyennetés vers les propriétés voisines.

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

6) La partie acquéreur sera tenue de continuer aux lieux et place de la partie venderesse tous abonnements aux services des eaux, gaz et électricité, et elle en paiera les redevances à compter des premières à échoir; à compter de son entrée en jouissance.

Les parties reconnaissent avoir été averties qu'en vertu du règlement de la Société Wallonne de Distribution d'Eau, elles sont tenues de signaler la vente endéans les huit jours suivant la date de l'acte notarié, à défaut de quoi elles seront tenues solidairement et indivisiblement au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index.

7) La partie acquéreur fera, dès ce jour, son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu contre tous risques, à l'entière décharge de la partie venderesse sous réserve de ce qui est dit ci-après.

L'attention des parties est attirée sur l'article 68-7 § 3 de la loi sur les contrats d'assurance terrestre prévoyant ce qui suit : "...le contrat peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur Belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2."

La partie venderesse déclare à ce propos que le bien se situe dans une zone définie par le Gouvernement Wallon comme une zone où la valeur de l'aléa d'inondation par débordement de





cours d'eau est définie comme : nulle.

Les parties ont pu vérifier cette information à l'instant en consultant sur internet la cartographie des aléas d'inondation. En tout état de cause, la partie acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude du renseignement ci-avant (notamment dans le cas où celui-ci s'avérerait inexact ou incomplet); la présente clause ayant pour seul et unique objet de tenir la partie acquéreur informée de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

8) A tous ces égards, la partie acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans intervention de la partie venderesse ni recours contre elle.

#### **CONDITIONS SPECIALES - SERVITUDES :**

La partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe ni servitudes, ni conditions spéciales, encore d'application, grevant le bien vendu et que personnellement, elle n'en a concédé ni accepté aucune.

#### **OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS :**

1) La partie venderesse déclare que le bien prédécrit est libre d'occupation.

2) La partie acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien prédécrit par la libre disposition à compter de ce jour.

3) Elle supportera toutes taxes et impositions généralement quelconques pouvant grever le bien vendu à compter de son entrée en jouissance. Elle est avertie de son droit éventuel à demander la réduction du précompte immobilier.

L'attention des parties est spécialement attirée sur le fait que d'après les dispositions fiscales en vigueur, les propriétaires d'un bien au premier janvier sont seuls responsables vis-à-vis de l'administration des contributions du paiement du précompte immobilier.

#### **URBANISME :**

1) Le bien prédécrit est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

2) La partie acquéreur est censée s'être enquis et fera son affaire personnelle des servitudes imposées par les services urbanistiques ou les autorités administratives, ainsi que des mesures d'expropriation projetées qui pourraient frapper le bien prédécrit, en manière telle que la partie venderesse ne puisse être inquiétée ni recherchée à ce sujet.

3) Le bien prédécrit est vendu sans garantie quant aux constructions qui auraient pu avoir été érigées par des propriétaires antérieurs en contravention des prescriptions et règlements de la commune, des services de l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes.

En ce qui la concerne, la partie venderesse déclare que tous les actes et travaux qu'elle aurait effectués elle-même

l'ont été dans le respect des prescriptions et règlements de la commune, des services de l'urbanisme ou de toutes autres autorités compétentes.

4) La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement pour le bien prédécrit est la suivante :

- est situé dans le schéma de développement de l'espace régional ;

- est affecté au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, ce bien est situé en « zone d'habitat », laquelle est régie par l'article 26 du nouveau Code Wallon ;

- n'est pas situé dans un projet de révision du susdit plan de secteur approuvé par Arrêté ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement approuvé ;

- est situé dans le projet de schéma de structure communal adopté provisoirement par le Conseil Communal du 28.04.2008 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « zone résidentielle villageoise en zone d'habitat » ;

- n'est pas situé sur le territoire ou partie du territoire communal où un règlement régional est applicable ;

- est situé sur le territoire communal où un avant-projet de règlement communal d'urbanisme au sens de l'article 78 est à l'étude tout étant qu'à ce jour les dispositions du Règlement Général de Police sur les Bâtisses du 15 mai 1946 sont maintenues (cf. article 244 du Règlement Général de Police du 1<sup>er</sup> juillet 2002), uniquement pour l'ancien territoire de la Ville de Tournai dès lors que ce règlement a été adopté bien avant les fusions ;

- n'est pas situé dans un projet de Rapport Urbanistique et Environnemental au sens de l'article 33 dudit Code Wallon ;

- n'est pas situé dans un site à réaménager au sens de l'article 169 du Code (site d'activité économique désaffecté) ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article 172 dudit Code ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article 173 dudit Code ;

- n'est pas situé dans le périmètre tel que visé par l'article 136 bis (à savoir par Arrêté du Gouvernement Wallon) traitant des périmètres des zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque majeur au sens du décret sur l'environnement ;

- n'est pas à la connaissance de l'administration soumis au droit de préemption à savoir que le Gouvernement n'a pas arrêté un périmètre d'application de ce droit pour le susdit bien comme dit à l'article 176§3 dudit Code ;

- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté ;





- n'a pas fait l'objet de classement comme Monument, comme site ou ensemble architectural ;
- n'a pas fait l'objet d'une inscription sur une liste de sauvegarde visée à l'article 193 dudit Code ;
- n'est pas inclus dans une zone de protection par Arrêté (zone de protection autour d'un monument ou site classé) au sens de l'article 209 dudit Code Wallon ;
- est situé aux termes du PASH approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, en zone d'assainissement collectif, égout existant ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé ;
- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans ;
- au nom de l'ASBL « OBLATE DE L'ASSOMPTION RELIGIEUSES MISSIONNAIRES », deux permis d'urbanisme sont encodés dans notre base de données, à savoir :
  - une extension du bâtiment sur la parcelle ayant été cadastrée numéro 213/F/2 (permis délivré par le Collège Echevinal le 22 mars 1993) ;
  - une extension du bâtiment sur la parcelle ayant été cadastrée numéro 213/F/2 (permis B92/30/1-503), délivré par le Collège Echevinal le 30 novembre 1992) ;

Il appartient donc, dans le cadre du présent acte que le propriétaire donne tout document utile pour démontrer l'existence d'un permis en bonne et due forme pour les annexes arrières ;

**La partie venderesse remet, aux présentes, à la partie acquéreur, tous les documents en sa possession, soit :**

- les différents plans descriptifs de l'intérieur de l'immeuble ;
- le cahier des charges ;
- les plans relatifs à l'extension de l'immeuble.

- en ce qui concerne l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante : ces renseignements ne seront fournis qu'après consultation des impétrants et des services « Voirie » sur base d'un dossier de certificat d'urbanisme n°2 ;
- tout renseignement quant à la localisation dans un site repris à l'Atlas des Sites Archéologiques ne peut être communiqué, cet atlas n'étant pas établi à ce jour ;
- en ce qui concerne (article 85 § 1<sup>er</sup> - 3<sup>e</sup>), les données inscrites pour ce bien dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, la Ville de Tournai déclare ne pas être en possession de celles-ci ;
- Pour ce qui concerne l'information quant à l'existence d'un certificat de performance énergétique relatif au bien prédécrit, la Ville de Tournai n'est pas en mesure d'y

répondre. En effet, aucune banque de données n'est à ce jour accessible aux communes quant à la certification en matière de performance énergétique des bâtiments existants. La Ville de Tournai invite, dès lors, à interroger les propriétaires du bien concerné auxquels il appartient de faire certifier leur bâtiment et à communiquer ce certificat à l'acquéreur. Veuillez vous en référer également aux exonérations reprises dans l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 27/05/2010, entré en vigueur le 31/05/2010, modifiant l'Arrêté du 31/12/2009 pour la certification des bâtiments résidentiels existants.

Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la lettre de la Ville de Tournai en date du vingt-sept novembre deux mille quatorze, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par ses soins le sept novembre deux mille quatorze.

La partie venderesse déclare en outre que cette lettre indique également, mais à titre tout à fait officieux, que le bien prédécrit :

- est à front d'une voirie provinciale (R.P. 509), il est donc soumis aux dispositions d'alignement du Service Voyer Provincial dont l'avis devra être sollicité pour tout acte d'urbanisme ;

- est repris dans une zone de contrainte karstique considérée comme modérée sur la carte géologique établie en janvier deux mille quatre par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;

- n'est pas répertorié dans le Patrimoine Monumental (Tome 6) édité par le Ministère de la Culture Française (1976) ;

- n'est pas inventorié à l'Atlas du Patrimoine Architectural des Centres Anciens édité par le Ministère de la Région Wallonne ;

- n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable.

5) La partie venderesse déclare que les deux permis d'urbanisme mentionnés dans la lettre de la Ville de Tournai ne concerne par le bien présentement vendu.

6) La partie venderesse déclare qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

7) Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 dudit code wallon ne peut être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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





#### GESTION 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 éventuellement lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

2. Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à 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 30 avril 2007) et dans de dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense;

3. Dans ce contexte, il est opportun de disposer d'informations aussi précises que possible relatives à l'état du sol préalablement à la formation du contrat et notamment à toute prise de possession effective ;

4. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par ledit décret du 5 décembre 2008, la partie venderesse est tenue de mentionner à la partie 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 données est en voie de constitution, de sorte que la partie venderesse est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté,...) qui prescrive à charge de la partie venderesse des obligations d'investigation ou d'assainissement en cas de mutation de sol, de même, est discutée la question de savoir si l'expérience 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; ledit décret du 5 décembre 2008 n'imposant pas actuellement d'obligation d'information, d'investigation ou d'assainissement (cfr. article 21), même pour les terrains à risque, dans l'attente de la constitution d'une banque de données de l'état des sols.

Pour autant, tout propriétaire peut, à défaut de cause d'exonération être tenu en qualité de débiteur de ces obligations à l'égard de l'autorité publique.

B. Dans ce contexte, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, après une jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), sans pour autant que la partie acquéreur

exige d'elle des investigations complémentaires dans le terrain (analyse du sol par un bureau agréé,...), rien ne s'oppose, selon elle, 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 existante ou à construire et qu'en conséquence, elle 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 actuelle ou future du bien.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse sera exonérée vis-à-vis de la partie acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement ou autres qui pourrait en résulter, sauf cependant dans le cas où la partie venderesse serait désignée comme débitrice de ces obligations au sens de l'article 22 dudit décret.

#### PERMIS D'ENVIRONNEMENT - RESERVOIR A MAZOUT :

La partie venderesse déclare que le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter). Elle déclare également que le bien est équipé d'une citerne à mazout de cinq mille six cent vingt-cinq litres qui serait par conséquent sujette à déclaration environnementale (classe 3) conformément au Décret du Conseil Régional Wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

La partie venderesse a remis à la partie acquéreur qui le reconnaît, les différentes factures d'entretien et le certificat de conformité de l'installation.

La partie venderesse déclare avoir procédé en date du 12 décembre 2014 au dépôt de la déclaration environnementale de classe 3.

#### CODE WALLON DU LOGEMENT - PERMIS DE LOCATION - DETECTEURS D'INCENDIE

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code Wallon du logement institué par décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit, et en particulier :

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

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

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés à des fins de logement ;

Dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale.

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

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

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

2) sur l'exigence, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2003, que tout logement individuel ou collectif soit équipé d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement pour chaque niveau comportant au moins une pièce d'habitation.

#### **CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES :**

Conformément à l'article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 sur les chantiers temporaires ou mobiles, le notaire instrumentant a informé la partie venderesse de l'obligation lui incombant de remettre à la partie acquéreur le dossier d'intervention ultérieure relatif au bien vendu. Cet article stipule ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) au nouveau propriétaire..

"Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation".

Interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la partie venderesse a déclaré qu'il n'existe pas encore un tel dossier relativement au bien vendu et a confirmé que depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001, il n'y a pas été effectué de travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être établi.

Le notaire instrumentant attire l'attention de la partie acquéreur sur l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure, lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage et qui comportera au moins:

Pour les grands chantiers au sens dudit arrêté royal :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage ;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés ;

3° les plans qui correspondent effectivement à la

réalisation et la finition ;

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

5° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

7° l'identification des matériaux utilisés.

Pour les petits chantiers au sens dudit arrêté royal :

Les points 1°, 2°, 3° et 7° ci-dessus.

#### **INSTALLATION ELECTRIQUE :**

Conformément à l'article 3, alinéa 4 de l'Arrêté royal du 10 mars 1981 sur les installations électriques, modifié par l'Arrêté royal du 1<sup>er</sup> avril 2006, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2008, et aux articles 276 à 279 du Règlement général sur les installations électriques, la partie venderesse a déclaré 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, dont l'installation électrique a fait l'objet préalablement aux présentes, d'une visite de contrôle au sens du règlement par un organisme agréé.

En conséquence, la partie venderesse remet, par l'entremise du notaire instrumentant, à la partie acquéreur qui le reconnaît, le procès-verbal de cette visite établi par AIB-Vinçotte en date du 9 octobre 2014 et qui a constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Le bien étant vendu dans son état actuel, il appartiendra à la partie acquéreur qui s'y s'engage, d'effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation électrique, à ses frais exclusifs et sans intervention de la partie venderesse; cette charge étant comprise dans le prix de vente ci-dessous mentionné.

La partie acquéreur reconnaît avoir été informée qu'avant le 9 octobre 2015, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. La partie acquéreur déclare savoir qu'elle est tenue de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle mais qu'elle conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

La partie acquéreur décharge donc expressément la partie venderesse de toute responsabilité quant à la réalisation des travaux de mise en conformité de l'installation et de leurs suites et reconnaît avoir été informée des sanctions prévues dans le Règlement général ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne

satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle seront à sa charge.

**CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Madame Epiphanie ELOY en date du 11 septembre 2014, mentionnant le code unique 20140911008762.

La partie acquéreur reconnaît que le contenu de ce certificat lui a été communiqué lors de la convention sous seing privé de vente dont le présent acte est la réitération authentique, et que son original lui est présentement remis.

**DECLARATIONS DES PARTIES :**

La partie venderesse déclare :

- n'avoir pas concédé sur le bien objet des présentes un mandat hypothécaire, une option d'achat, un droit de préemption ou tout autre droit de préférence à un tiers;

- que ce bien ne fait l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par la partie acquéreur telle qu'une convention de location d'emplacement publicitaire ou de livraison de gaz;

- qu'à sa connaissance, ce bien n'a pas fait l'objet d'une notification d'expropriation, de classement ou d'alignement ni d'un arrêté d'inhabitabilité pour insalubrité ;

- que ce bien ne fait l'objet, à sa connaissance, d'aucune taxe annuelle relative à des travaux de voirie ou autres et que toutes taxes communales dues à ce jour relativement au bien vendu ont été acquittées.

Si tel ne devait pas être le cas, elles resteraient à charge de la partie venderesse ;

- que, durant les cinq dernières années, elle n'a pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation.

- que, durant les deux dernières années, il n'y a pas eu de visite des services du cadastre en vue d'une révision du revenu cadastral.

Les parties déclarent en outre chacune pour ce qui la concerne disposer de la capacité et du discernement nécessaires pour signer le présent acte et ne pas faire l'objet d'une mesure entraînant une incapacité ou un dessaisissement provisoire, telle qu'une faillite, un règlement collectif de dette ou la désignation d'un administrateur provisoire.

**PRIX :**

Montant

**DECLARATIONS PRO FISCO :**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture :

1) du premier alinéa de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement ainsi libellé: "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes, une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

2) de l'article 212 du même code relatif à la restitution des droits d'enregistrement.

3) des articles 53 et suivants du code des droits d'enregistrement.

A ce sujet, la partie acquéreur a déclaré ne pas pouvoir bénéficier des avantages visés aux dits articles.

4) des articles soixante-deux, paragraphe deux, et septante-trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

En suite de quoi, et à la demande expresse du notaire instrumentant, la partie venderesse a déclaré ne pas être assujettie professionnellement ou occasionnellement à ladite taxe et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années, ne pas être membre d'une unité TVA ou d'une association de fait assujettie à la dite taxe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.

5) des articles 90 et suivants du code des impôts sur les revenus relatifs à la taxation des plus-values immobilières.

**FRAIS :**

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge exclusive de la partie acquéreur étant précisé que si l'administration fiscale relevait une insuffisance sur le prix de vente, les droits supplémentaires, amendes, intérêts et accessoires qui pourraient être réclamés seront entièrement à charge de la partie acquéreur.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

**ELECTION DE DOMICILE :**

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



**IDENTITE - ETAT CIVIL :**

Le notaire instrumentant certifie que les nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au présent acte et des parties qui l'ont signé correspondent aux données reprises dans les documents d'identité probants mentionnés ci-dessus (registre national - carte d'identité).

Les parties, chacune pour ce qui la concerne, confirment l'exactitude de ces données et donnent leur accord exprès sur la mention éventuelle de leur numéro d'identification dans le Registre National des Personnes Physiques dans le présent acte et dans les expéditions et extraits qui en seront faits.

**POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à l'un des collaborateurs du notaire associé instrumentant à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser s'il y a lieu, la désignation des biens et l'origine de propriété ou de faire toute déclaration en matière fiscale.

**DROIT FISCAL D'ECRITURE**

Droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50,00 €), payé sur déclaration de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée Jean-Luc HACHEZ & Véronique GRIBOMONT, à Tournai, en vertu de l'article 6, 3° de l'arrêté royal du vingt et un décembre deux mille six, portant exécution de la loi du dix-neuf décembre deux mille six.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Tournai, en l'Etude.  
Date que dessus.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

Et après lecture commentée et intégrale, les parties ont signé avec Nous, Notaires ; la minute des présentes restant en la garde du notaire associé instrumentant qui l'inscrira au répertoire des notaires associés Jean-Luc HACHEZ et Véronique GRIBOMONT.

(suivent les signatures)  
POUR EXPEDITION CONFORME

des hypothèques de :

Le Conservateur

**Mention d'enregistrement**

eRegistration - Formalité d'enregistrement

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Jean-Luc HACHEZ à Tournai le 19-12-2014, répertoire 15789

Rôle(s): 14 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement TOURNAI-AA le quatorze janvier 2015 (14-01-2015)  
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 0816

Droits perçus: vingt-huit mille cent vingt-cinq euros (€ 28 125,00)

Référence STIPAD: 2015/369/0352/N

Le receveur