



ONT COMPARU :

1. Monsieur

2. Madame

Premier feuillet

DESCRIPTION DES BIENS

I.

Un immeuble de commerce et d'habitation, avec toutes dépendances, sur et avec terrain, comprenant un commerce et un appartement, situé
cadastré Section selon titre numéro et selon
extrait cadastral récent numéros
pour une contenance totale d'1 are 80 centiares.

Revenu cadastral à titre indicatif : 1.026,00€

ESTIMATION POUR LE FISC

CONDITIONS

Au moyen des présentes et par la fiction de l'article 4.102 du Code Civil, la colicitante est censée avoir été propriétaire du bien sous I depuis l'origine de l'indivision et le colicitant est censé avoir été propriétaire du bien sous II depuis l'origine de l'indivision.

Chaque colicitant paiera les taxes et contributions du bien qui lui est attribué à partir de ce jour et en aura la jouissance également à partir de ce jour.

Chaque colicitant continuera la police d'assurance incendie en cours du bien qui lui est attribué et percevra seul les éventuelles indemnités qui seront versées par des compagnies d'assurance relative à l'immeuble qui lui est attribué.

Chaque colicitant prendra le bien qui lui est attribué avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues sans garantie de la contenance, la différence de contenance excédât-elle un vingtième.

Chaque colicitant sera subrogé aux droits du cédant relativement à la réparation des dégâts miniers.

Deuxième feuillet

CONDITIONS SPECIALES

Aux termes des conditions du cahier des charges annexé au procès-verbal de vente par licitation publique susvanté, dressé par Maître [nom] notaire à La Louvière, tous les murs séparatifs, pignons et clôtures entre les lots seront mitoyens. Les cheminées et armoires existants dans les murs seront maintenus dans l'état actuel où elles sont établies. L'acquéreur de chaque lot devra recueillir sur son terrain les eaux pluviales et ménagères et établir sur son lot un aqueduc pour relier directement l'égout public et le cas échéant construire une citerne pour recevoir les eaux pluviales. Les portes d'accès d'un jardin à l'autre actuellement établies sur certains lots seront supprimées de telle façon qu'aucun droit de passage ne pourra être établi d'un lot à l'autre pour aucun motif. L'acquéreur de chaque lot devra effectuer les travaux nécessaires pour respecter les limites établies par le plan annexé audit cahier des charges et le cas échéant construire un water-closet avec citerne sur son propre lot. »

STATUTS DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

RENSEIGNEMENTS TRANSMIS PAR LE SYNDIC

Le notaire instrumentant a interrogé le syndic le 6 juillet 2022 afin d'obtenir les renseignements visés à l'article 3.94 § 2 du Code civil.

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant Monsieur Sergio Castanheira, à Bruxelles, a répondu par courrier daté du 17 juillet 2022. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises au cessionnaire conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

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^o, 2^o, 3^o et 4^o de l'article 3.94 du Code civil.

CHARGES COMMUNES ORDINAIRES

Le cessionnaire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

CHARGES EXTRAORDINAIRES ET APPELS DE FONDS

1.- Le cessionnaire supportera le montant :

1^o 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 les comparants chacun à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

Toutefois, le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il reconnaît qu'il disposait d'une procuration pour y assister.

FONDS DE RESERVE

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

CREANCES DE LA COPROPRIETE

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que le cessionnaire ne soit tenu au paiement d'une indemnité à la cédante.

FRAIS

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 paragraphes 1, 2 et 3 du Code civil sont à charge des comparants chacun à concurrence d'une moitié en pleine propriété.

ADRESSE DES PARTIES

Le cessionnaire déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel.

La cédante déclare qu'elle restera domiciliée en son domicile actuel.

PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Les comparants déclarent avoir une parfaite connaissance qu'ils sont tenus de garantir le cessionnaire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Les comparants déclarent, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien licité.

Il en résulte que, nonobstant l'article 53.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

CHANTIERS TEMPORAIRES

Interrogés par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, les colicitants déclarent qu'il n'y a pas eu de travaux effectués aux biens licités depuis le premier mai deux mille un et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit donc être rédigé.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS - INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Etant donné le caractère de l'acte, il n'y a pas lieu d'établir un procès-verbal d'installation électrique, ni de certificat de performance énergétique.

CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Le notaire soussigné a attiré l'attention des colicitants sur la nécessité de vérifier sur le site Internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens licités, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur les biens présentement licités.

Concernant le bien sous I : RISQUES D'INONDATION

Le Notaire soussigné a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve le bien sous I présentement licité.

Cette vérification a été effectuée le 24 juin 2022.

Le bien ne se trouve pas dans une zone à risques.

Le notaire soussigné remet à l'instant à la colitante, le résultat de cette recherche et ce, à titre de simple renseignement.

URBANISME – CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) - ARTICLES D.IV.99

La colitante devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

Le colitant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) ;
- 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 à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

Informations

La colicitante déclare bien connaître la qualification donnée au bien par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ; elle déclare être informée de tous règlements et prescriptions qui pourraient exister relativement au bien ci-après décrit, pour s'en être enquis.

Il a été adressé par le Notaire
par lettre recommandée datée () l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis).

La Ville de La Louvière a répondu en date du () ce qui suit :

« *Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone :*

- d'habitat

« *Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en :*

- zone d'habitat 1480 – à caractère urbain ;

- zone d'habitat 1481-urbaine à caractère poly-fonctionnel

« *Le bien est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone :*

- art.15-4 – d'animation commerciale

« *Les données relatives au bien d'un point de vue Aménagement et urbanisme opérationnels, le bien est situé : /*

- dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V14 du CoDT :

- Détails : Centre-Ville-Arrêté du 9/03/2007 et Centre Ville élargi-Arrêté du 1/03/2022

« *Les données relatives au bien d'un point de vue Patrimoine, le bien est : /*

« *Les données relatives à la Politique foncière : /*

▫ Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes, le bien: /

▫ Renseignements liés au PASH (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

- égout existant – zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (Cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la voirie (064/27.78.11).

2 - Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99. du CoDT), le bien :

▫ a fait l'objet depuis 1977 d'un permis d'urbanisme : PU/12/0239-diviser un bien en 2 : commerce au rez et logement à l'étage-1

Pour ce qui concerne les permis unique et permis d'environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse environnement@lalouviere.be ou en téléphonant au 064/27.78.11.

Pour ce qui concerne les permis de location et arrêté d'insalubrité, vous pouvez vous adresser à la Cellule Logements du service du Développement territorial, en téléphonant au 064/27.78.11.

3 - Observations :

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme.

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

Pour rappel, en ce qui concerne la péremption des permis, nous vous renvoyons aux articles D.IV.81 et suivants du CoDT. »

Cinquième feuillet

Situation existante

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

Dans l'hypothèse où il existerait une infraction urbanistique sur le bien qui lui est attribué, la cessionnaire déclare en faire son affaire personnelle, à l'entière décharge du cédant.

Les parties déclarent que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation et de commerce. Elles déclarent qu'à leur connaissance ces affectations sont régulières et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le cédant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que la cessionnaire voudrait donner au bien, cette dernière faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

Les parties déclarent en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1^{er} à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité

d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien à l'exception du permis n°PU/12/0239 délivré pour diviser un bien en 2.

En outre, le Notaire soussigné rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1^{er} à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que 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 propriétaire, etc.) est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc.) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

En application du décret wallon du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du 9 mars 2023, énoncent chacun ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** ».

La colicitante reconnaît qu'elle a été informée du contenu des extraits conformes, le 12 mars 2023, par courriel.

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39⁰ du Décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols — ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

En outre, le cédant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement licite d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets pouvant engendrer telle pollution.

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

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

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le colicitant est exonéré vis-à-vis de la cessionnaire, 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 licite.

Destination

• Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien, la colicitante déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel et Commercial ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

- Le cédant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

Sixième feuillet

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 21/4/1906 ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

-Acte d'autorisation de bâtir visant à « bâtir une maison », délivré le 14 août 1935 par l'Administration communale de Schaerbeek.

-Permis d'urbanisme visant à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, modifier le niveau de la toiture plate de l'annexe existante au sous-sol,

construire une annexe au rez-de-chaussée et rehausser le mur mitoyen de gauche » délivré le 23 juin 2015 par l'Administration communale de Schaerbeek.

-Permis d'urbanisme visant à « dans un immeuble de rapport de 3 logements, mettre en conformité l'ajout d'un studio dans les combles (passer de 3 à 4), la création d'une lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage », délivré le 21 août 2018 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Tant que ces 2 permis n'ont pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ou de la non-péremption dudit permis. Nous vous invitons à prendre contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 71.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un email à l'adresse urbanisme@1030.be.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles sur demande auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

-La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous.

-La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous.

-S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous.

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale, sauf preuve du contraire, les suivantes :

-**Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment.

-**Rez-de-chaussée** : 1 logement

-**Etages 1 et 2** : 1 logement par étage

-**Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment.

Soit un total de 3 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.iristnet.be)

Le permis d'urbanisme du 23 juin 2015 permet l'aménagement d'un logement duplex dans le rez-de-chaussée et le sous-sol arrière de l'immeuble et le permis d'urbanisme du 21 août 2018 permet l'aménagement d'un logement avec mezzanine dans les combles de l'immeuble.

Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ces permis auront été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par notre département. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 71.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux,

éventuellement réalisés dans cet immeuble qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer l'absence d'infraction. »

C.Expropriation-Monuments/sites-Alignement/Emprise

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites, ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

C. Situation existante

La cédante garantit au cessionnaire la conformité des actes et travaux qu'elle a personnellement effectué sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

La cédante déclare que le bien est actuellement affecté **à usage d'habitation**. Elle déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. La cédante ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le cessionnaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle, sans recours contre la cédante.

La cédante déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes, travaux et modifications visés aux articles 98 § 1er et 205/1 du COBAT et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes, travaux et modifications visés par lesdits articles **à l'exception des permis suivants :**

-permis du 14 août 1935 pour bâtir une maison.

-permis du 23 juin 2015 pour modifier le niveau de la toiture plate de l'annexe existante au sous-sol, construire une annexe au rez-de-chaussée et rehausser le mur mitoyen de gauche.

-permis du 12 août 2018 pour mettre en conformité l'ajout d'un studio dans les combles (passer de 3 à 4), la création d'une lucarne arrière et l'aménagement d'une terrasse au 3^{ème} étage.

D. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Les comparants certifient qu'à ce jour, aucune notification ne leur a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

2. ENVIRONNEMENT-GESTION DES SOLS POLLUES

A. Permis

La cédante aux présentes déclare que le bien objets des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien l'objet d'une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

B. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment aux vendeurs d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après « IBGE ») et s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 27 juin 2022, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : **"Catégorie : aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. "**

L'attestation du sol n'indique pas qu'il existe une obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol en cas d'aliénation de droits réels au sens de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués, modifiée par l'Ordonnance du 23 juin 2017 (MB 13/07/2017). Par conséquent, aucune dispense de réalisation de reconnaissance de l'état du sol n'est nécessaire.

La cédante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain sur lequel se trouve le bien l'objet.

La cédante déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Les parties s'entendent pour mettre fin à toute revendication ultérieure qu'elles pourraient avoir l'une envers l'autre du chef de la liquidation de leur régime matrimonial.

Les opérations de liquidation-partage sont par conséquent définitivement clôturées conformément au procès-verbal d'ouverture des opérations dressé le 1^{er} juin 2022.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que domicile des comparants sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

Les nom, prénoms et domicile des comparants sont bien connus du Notaire soussigné.

L'identité des comparants a été établie sur base de leurs cartes d'identité et du registre national.

INTERETS CONTRADICTOIRES – LOI DE VENTOSE, ARTICLE 9

Les comparants reconnaissent que le notaire 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 constatée.

sans mot nul.

PROJET DE L'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables et déclarent avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

DONT ACTE

Fait et passé à La Louvière, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentaire du présent acte ainsi que du premier alinéa de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.



POUR EXPEDITION CONFORME

