

ETUDE NOTARIALE

MB Not, Société Notariale, Notaire Benjamin Michaux

Notaire
Rue Albert 1er, 121/A
5640 Mettet
Tél. 071/72.70.02

COMPROMIS DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



(Référence 24-00-4575/001 - KB)

Le(s) vendeur(s) : Monsieur COLOT Guy et Madame BOLAIN Ariane

L'(es) acquéreur(s) : Madame MAHAUX Chrystel

Le bien vendu : une maison d'habitation à 5640 Mettet, Rue Bonne Espérance 15

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier
tel que décrit dans ce compromis aux conditions suivantes :



! Avant de signer, **lisez attentivement** ce document. La signature d'un compromis de vente vous engage directement.



En cliquant sur les mots soulignés, vous êtes renvoyé au lexique reprenant la définition du mot.

Éléments principaux de la vente

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Les vendeurs sont :

1. **Monsieur COLOT Guy** Emmanuel Joseph Ghislain, né à Namur le 22 novembre 1958, divorcé et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 5640 Mettet, Rue de Fosses 19.
2. **Madame BOLAIN Ariane** Eugénie Georgette Irène Ghislaine, née à Gembloux le 7 octobre 1966, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 5640 Mettet, Rue Bonne Espérance 15.

L'acquéreur est :

Madame MAHAUX Chrystel Louise Georgette Ghislaine, née à Ottignies le 7 juillet 1975, épouse de Monsieur REMY Cédric Michel Daniel, domiciliée à 1310 La Hulpe, Rue de Genval 39.
Mariée à La Hulpe le 06 juillet 2024, sous le régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi que déclaré.

Déclarant acquérir, comme emploi de fonds propres.

Le vendeur et l'acquéreur sont aussi appelés ci-dessous « signataires ».

2. Bien vendu

Le bien vendu (ci-après « bien ») :

COMMUNE DE METTET, première division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située Rue Bonne Espérance numéro 15, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, **section H, numéro 0047VP0000**, d'une superficie d'après cadastre de 11 a 51 ca.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente :

- les immeubles par incorporation ;
- toute réserve de combustible (mazout, gaz, ...).

L'acquéreur déclare avoir visité le bien. Il ne demande pas au vendeur d'en faire une description plus précise et complète dans ce compromis.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

3. Prix du bien

La vente est consentie et acceptée pour le prix de **TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000,00 €)**.

Le paiement s'effectue comme suit :

- **À la signature de ce compromis :**

L'acquéreur paie une somme de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €), par virement du compte numéro BE61 1430 9346 0817 au nom de Chrystel MAHAUX sur le compte numéro BE57 2500 1289 6035 au nom des Notaires Adélaïde et Jean- Sébastien Lambin.

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

- **À la signature de l'acte :**

L'acquéreur paie le solde du prix s'élevant à trois cent deux mille cinq cents euros (302.500,00 €). Il déclare que ce montant et les frais de l'acte seront payés par un crédit.

4. Frais liés à la vente

À la signature de l'acte **l'acquéreur paie** les frais suivants :

- les droits d'enregistrement ;
- les débours ;
- le forfait légal ;
- les honoraires ;
- la TVA sur les débours, le forfait légal et sur les honoraires.

Si l'acquéreur a obtenu un crédit pour l'achat du bien, il paie aussi les frais liés au crédit et l'acte de crédit.

L'acquéreur paie ces frais pour le jour de la signature de l'acte.

L'acquéreur est informé qu'il peut demander à son notaire une feuille de calcul, pour estimer le montant de tous ces frais. Il peut aussi trouver une estimation du coût global d'une vente sur notaire.be.

Le vendeur paie :

- les frais nécessaires pour transférer et délivrer le bien.
 - o Par exemple : contrôle de la citerne à mazout/gaz ; contrôle de l'installation électrique; certificat de performance énergétique ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; lettres d'information du syndic ; établissement du DIU ; copie du titre de propriété ; copie de l'acte de base/lotissement/urbanisation/division ; ses frais de procuration ; etc.

Sauf avis contraire, le vendeur précise que seul son notaire est autorisé à effectuer les démarches relatives aux formalités de délivrance reprises ci-dessus.

5. Condition suspensive d'un financement

Cette vente n'est pas conclue sous la condition suspensive d'obtenir un financement par l'acquéreur.

6. Acte authentique de vente

L'acte sera signé au plus tard le trente-et-un mars deux mille vingt-cinq.

Attention : vis-à-vis de l'administration, le vendeur et l'acquéreur sont solidairement tenus au paiement des droits d'enregistrement dans le délai légal, sous peine d'amendes.

Les signataires sont informés qu'ils peuvent chacun choisir librement leur notaire, sans supplément de frais. Ils peuvent également se faire assister par un conseil (avocat, expert, ...).

Les signataires doivent communiquer ce choix au plus tard dans les 8 jours calendrier de ce compromis.

- Le vendeur a choisi l'étude de Maître Benjamin MICHAUX, notaire, de résidence à Mettet.
- L'acquéreur a choisi l'étude de Maîtres Adélaïde Lambin & Jean Sébastien Lambin, notaires associés, de résidence à Mettet.

7. Déclarations des signataires

Chacun des signataires déclare pour ce qui le concerne :

- que son identité/comparution est conforme à ce qui est mentionné au point 1 ci-dessus ;
- ne pas être assisté ou représenté par un administrateur ;
- ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- ne pas se trouver en faillite à ce jour ;
- ne pas avoir déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- ne pas avoir déposé de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire ;
- s'engager personnellement et de manière solidaire avec les autres personnes s'engageant avec lui ;
- engager ses héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant de ce compromis.

Le vendeur déclare en outre :

- être le seul propriétaire du bien et avoir légalement le droit de le vendre ;
- que le bien n'est pas soumis à un droit de préemption conventionnel ou de préférence conventionnel, ni à une promesse de vente ou option d'achat, ni à une promesse de rachat ;
- que le bien ne dépend pas d'une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire ;
- ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien.

Enfin, chacun des signataires est informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement sa responsabilité lors d'un éventuel litige.

Conditions de la vente

8. Logement familial

Le bien ne constitue pas le logement familial du vendeur.

9. Revenu cadastral

Le revenu cadastral non indexé du bien est de cinq cent trente-deux euros (532,00 €).
Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de procédure de révision en cours.

10. Situation hypothécaire

Le vendeur s'engage à utiliser le prix de vente en priorité pour rembourser tous ses créanciers, afin que l'acquéreur achète le bien sans dette ni sûreté (gage, réserve de propriété ou hypothèque).
Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien quitte et libre de :

- toutes dettes ;
- privilèges ;
- charges ;
- inscriptions hypothécaires ;
- réserve de propriété ;
- enregistrement dans le registre des gages.

Le vendeur déclare avoir signé un mandat hypothécaire concernant le bien.

Le notaire qui rédige l'acte veille à ce que le bien soit libre de dettes et sûretés en utilisant le prix de vente et toutes les autres sommes remises pour le compte du vendeur pour rembourser ces éventuelles dettes et sûretés. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches pour assurer la liberté hypothécaire du bien.



Condition suspensive

La vente est réalisée sous la condition suspensive d'obtenir tous les accords nécessaires pour que le bien soit libre de dettes et sûretés (gage, réserve de propriété ou hypothèque). Ces accords doivent intervenir au plus tard à la signature de l'acte.

Seul l'acquéreur peut demander l'application de cette condition, puisqu'elle est établie dans son seul intérêt.

11. Propriété

L'acquéreur deviendra propriétaire du bien le jour de la **signature de l'acte**.

12. Occupation – Jouissance

Le bien est occupé par le vendeur et sera libre d'occupation le jour de l'acte.

L'acquéreur aura la jouissance du bien par la prise de possession réelle du bien à la signature de l'acte.

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

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

Le vendeur autorise l'acquéreur à visiter le bien dans les 48 heures précédant la signature de l'acte pour vérifier son état et faire le relevé des compteurs.

13. Risques – Assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien jusqu'à la signature de l'acte.

Le vendeur déclare que le bien est assuré contre l'incendie et les risques connexes.

Le vendeur s'engage à maintenir le contrat d'assurance existant jusqu'au jour de la signature de l'acte.

Il pourra y mettre fin à partir du jour de la signature de l'acte.

À partir de la signature de l'acte, l'acquéreur sera donc seul responsable de l'assurance du bien.

Si l'entrée en jouissance de l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de la propriété, l'occupant du bien couvrira sa responsabilité en souscrivant une assurance contre l'incendie et les risques connexes.

14. Relevé des index

Lors de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, les signataires devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité (panneaux photovoltaïques, certificats verts), gaz, etc.) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

15. Contributions – Taxes

Le précompte immobilier

Le **vendeur** reçoit l'avis de paiement du précompte immobilier pour l'année en cours et il paie la totalité.

L'**acquéreur** paie sa quote-part à partir de son entrée en jouissance dans le bien. Cette quote-part sera calculée et versée au vendeur à la signature de l'acte.

Pour **les autres taxes** (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, etc.), l'acquéreur ne devra rien verser au vendeur.

16. État du bien

Le bien est vendu et sera délivré dans son **état actuel**. L'acquéreur déclare qu'il connaît l'état du bien et qu'il a pu le visiter.

16.1. Vices

L'acquéreur n'a aucun recours contre le vendeur, ni pour les vices apparents, ni pour les vices non-apparents sauf s'il prouve que le vendeur avait connaissance du vice non-apparent et qu'il ne l'a pas déclaré.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices non-apparents.



Des vices au sens des articles 1641 et suivants de l'ancien Code civil.

Cependant, si le vendeur est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'acquéreur est un consommateur, le vendeur doit garantir tous les vices non-apparents (connus ou ignorés).



Une entreprise au sens de l'article I, 8, 39° du Code de droit économique.

Dans tous les cas, si l'acquéreur découvre des vices qui peuvent être garantis, il doit avertir rapidement le vendeur par courrier recommandé, afin que le vendeur puisse les résoudre. Si le vendeur et l'acquéreur ne se mettent pas d'accord, l'acquéreur doit alors exercer, à bref délai, l'action en garantie des vices non-apparents contre le vendeur.

16.2. Responsabilité décennale

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir fait appel à la responsabilité décennale ;
- ne pas avoir fait réaliser des travaux soumis à permis délivré après le 1er juillet 2018.

17. Servitudes – Mitoyennetés

Le bien est vendu avec :

- toutes ses mitoyennetés ;
- et toutes ses servitudes.

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 25 octobre 2007, ne contient pas de servitudes ni de conditions spéciales.

Le vendeur déclare en outre qu'il n'a pas octroyé de servitudes ou de conditions spéciales.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur devra respecter les servitudes et conditions spéciales existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

18. Superficie

La superficie reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la superficie réelle, même si elle est supérieure ou inférieure à 5%, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix.

Si le vendeur est une « entreprise » au sens du Code de droit économique, la superficie est garantie dans les limites prévues par la loi (tolérance de 5%).

19. Statuts de copropriété et assemblées générales des copropriétaires

Pas d'application.

20. Panneaux/Enseignes

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

21. Panneaux photovoltaïques

Pas d'application.

22. Sanctions en cas de non-respect des obligations

22.1. Exécution forcée ou résolution

Si un des signataires ne respecte pas ses obligations, l'autre doit lui envoyer une mise en demeure dans laquelle il lui demande d'exécuter son obligation. Si le signataire qui a reçu la mise en demeure n'exécute pas ses obligations dans les 15 jours, l'autre signataire peut alors :

- soit **poursuivre l'exécution forcée** (c'est-à-dire s'adresser au juge afin qu'il condamne le signataire en défaut à respecter ses obligations) ;
- soit **considérer que la vente a pris fin** (résolution de la vente) sans intervention préalable du juge. Le signataire qui opte pour cette sanction doit en informer par écrit l'autre signataire en indiquant expressément qu'il fait appel à cette possibilité et les obligations qui n'ont pas été respectées.

Le signataire qui n'a pas exécuté ses obligations doit payer à l'autre signataire :

- une indemnité fixée forfaitairement à 10% du prix de vente **et**
- les éventuels droits d'enregistrement ou autres frais liés à la vente.

Attention : la résolution de la vente a des conséquences fiscales. Les signataires peuvent éviter ces conséquences s'ils mettent fin à la vente de commun accord en raison du non-respect par l'un d'eux, de ses obligations.

Dans ce cas, les signataires doivent présenter à l'enregistrement cet accord qui sera enregistré au droit fixe de 2 x 10 EUR.

22.2. Intérêts de retard

Si l'**acquéreur ne paie pas** le prix ou le solde du prix dans le délai convenu pour la signature de l'acte, des **intérêts de retard** sont dus par l'acquéreur au vendeur, de plein droit et sans mise en demeure. Si **à cause du vendeur ou de l'acquéreur**, l'acte n'est pas signé dans le délai convenu, des **intérêts de retard** sont dus, de plein droit et sans mise en demeure, par le signataire responsable de ce retard à l'autre signataire.

Cependant, si le signataire qui réclame les intérêts de retard est une entreprise (personne physique ou personne morale) et que l'autre signataire est un consommateur, une mise en demeure qui prend la forme d'un premier rappel est obligatoire (conformément à l'article XIX.2. du Code de droit économique).

Dans ces 2 hypothèses, les intérêts se calculent sur le prix de vente au taux d'intérêt légal augmenté de 3 points, par jour de retard jusqu'au jour de la signature de l'acte. Les signataires peuvent également réclamer des indemnités pour des dommages éventuels.

23. Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés à ce compromis, jusqu'à la signature de l'acte, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile ou siège mentionné au point 1.

24. Résolution des conflits

Si la validité, la formation, l'interprétation, la rupture et/ou l'exécution de ce compromis donnent lieu à un conflit, le vendeur et l'acquéreur sont informés de la possibilité de faire appel à un mode alternatif de résolution de conflits (conciliation, médiation ou arbitrage).

25. Agent immobilier

Cette vente a été négociée par l'intermédiaire de PAS-IMMO représenté par Monsieur Loik Crabeck, agent immobilier agréée I.P.I. numéro 517.936, dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur. Le notaire tient l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte. Le vendeur et l'acquéreur marquent leur accord pour que le projet d'acte soit transmis à l'agent immobilier s'il en fait la demande.

Le notaire instrumentant est requis de tenir l'agent immobilier informé de la date de signature de l'acte, de retenir le montant de ses honoraires dans le décompte du vendeur et de les lui verser dès signature de l'acte, le vendeur lui donnant tous pouvoirs à cette fin.

Informations et obligations administratives

Le notaire informe les signataires que son intervention se fait dans les limites des informations et autres sources disponibles.

26. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les signataires sont informés de l'obligation de constituer, conserver et compléter un DIU qui reprend notamment les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors de l'exécution de travaux ultérieurs.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, le bien a fait l'objet de travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé (toiture, isolation). Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur **au plus tard** le jour de signature de l'acte.

27. Contrôle de l'installation électrique

PV de contrôle établi

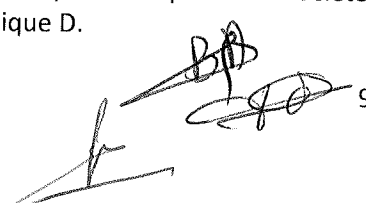
Dans le procès-verbal du 14 décembre 2023, l'organisme Certinergie a constaté que l'installation électrique n'est pas conforme. L'acquéreur a reçu une copie du procès-verbal.

À la signature de l'acte, le vendeur remettra à l'acquéreur l'original du procès-verbal et les schéma(s) unifilaire(s) et plan(s) de position (si le procès-verbal en mentionne l'existence).

Si l'installation n'est pas conforme, l'acquéreur a l'obligation de rendre l'installation électrique conforme dans le délai précisé dans le procès-verbal.

28. Performance énergétique du bâtiment (PEB)

Un certificat PEB portant le numéro CU 20231129005666 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie, a été établi par l'expert Monsieur Lulien Bernard à Naninne, pour compte de la société Certinergie, le 29 novembre 2023. Il reprend le bien en classe énergétique D.

 9

Pour plus d'information Certificat PEB Région wallonne.

29. Informations sur la situation urbanistique

29.1. Généralités

Le vendeur a l'obligation d'informer d'initiative l'acquéreur sur la situation urbanistique du bien.

Dans son propre intérêt, l'acquéreur a été informé de la possibilité de recueillir lui-même, avant la signature de ce compromis, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet.

(Sources d'informations : administration communale, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, etc.)

L'acquéreur est informé que :

- certains actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péréemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

29.2. Renseignements urbanistiques

Le vendeur déclare sur base d'une lettre adressée par la commune de Mettet, le 09 septembre 2024, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie, que :

« (...) A notre connaissance,

Parcelle concernée	Division : METTET 1DIV/METTET/ Section : H INS : 92087 Surface calculée : 11.40 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue Bonne Espérance 15, 5640 Mettet
Plan de secteur	<u>Nom du Plan du secteur d'aménagement :</u> NAMUR 1 Zone d'affectation : habitat à caractère rural (100% soit 11.40 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guide Régionaux d'Urbanisme :	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU – Anciennement

	Périmètre de Règlement Général sur les Bâtisses en Site rural : Non Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 92087-RMR-0001-01 Libellé: Mettet Historique dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 92087-REP-0001-01 Libellé: Mettet Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non
Guide communaux d'urbanisme:	Parcelle située dans un GCU – Anciennement Règlement communaux d'Urbanisme : Non Parcelle située dans un GCU – Anciennement Règlement Communaux de Bâtisses : Oui Code carto: 92087-RCB-0002-01 Libellé: Règlement de prevention des Incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse Historique dossier: arrêté du 24/08/1979 (Roi (arrêté))
Schéma de Développement Communal :	Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure Communaux : Oui
Permis d'urbanisation :	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement) : Non
Rénovation urbaine :	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine :	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR) :	La parcelle se trouve dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique :	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local :	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain:	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Zones d'assainissement	1 type de zone : collectif (RAC)
Cours d'eau :	Voies navigables: Non A 50 mètres : Non Non navigables de 1^{ère} catégorie: Non A 50 mètres : Non

	Non navigables de 2^{ème} catégorie: Non A 50 mètres : Non Non navigables de 3^{ème} catégorie: Non A 50 mètres : Non Non navigables non classés :: Non A 50 mètres : Non Dont la catégorie n'a pas été définie : Non A 50 mètres : Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré :	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée (III) : Non
Parc Naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Liste des arbres et haies remarquables :	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone ARHEM : Non
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000 :	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m):	Parcelle non située à moins de 100 m dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître. (Sources : SPF - Cadmap)	Parcelle traverse par le chemine n°18
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz fluxys :	Parcelle traversée par une conduite Fluxys existante : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250M: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Banque de Données de l'Etat des Sols :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisés ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 § 4 du Décret) : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mine La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Eboulement	La parcelle est concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : NON La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : NON
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : non Parcelle contenant un site archéologique classé : non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Inventaire du patrimoine immobilier	Inventaire du patrimoine immobilier culturel :

culturel :	Oui Nature du bien : Monument
Carte archéologique :	La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Modification à l'atlas de la voirie vicinale	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale : Oui Libellé : Excédent Date : 02-07-1880
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers :	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
Schéma de Développement Communal Détails	Zones urbanisables Densité : Zone d'habitat de densité forte Min. : 10 log/ha Max. : 30 log/ha <u>ZACC</u> La parcelle n'est pas concernée
Plan communal d'aménagement Détails	La parcelle est située dans un PCA : Non

(...) ».

29.3. Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien sont **conformes** aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus.

Plus précisément, depuis qu'il en est propriétaire, le bien n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare également que :

- il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- le bien est actuellement affecté à usage de maison unifamiliale et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son éventuel projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

30. Division - Lotissement

Pas d'application.

31. Equipement

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- bénéficie d'un égouttage ;

- bénéficie d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

32. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien **ne se trouve pas** dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un **risque faible, moyen ou élevé d'inondation** par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

Le vendeur déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'a pas été inondé.

L'acquéreur a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

33. Expropriation – Monuments/Sites – Alignement – Emprise

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
 - une servitude d'alignement ;
 - une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.
- Plus d'informations sur CICC.

34. Code wallon de l'habitation durable

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

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

35. Droit de préemption – Droit de préférence

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien, aucun droit de préemption légal ou droit de préférence légal.

36. Gestion et assainissement du sol

Attention : toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse du sol ou l'assainissement du sol.

36.1. Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols, daté du 11 juin 2024 (l'extrait doit dater de moins de 1 an), énonce ce qui suit :

« [...] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? **Non**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. [...] »

À ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il a informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de chaque extrait conforme ;
- qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de chaque extrait conforme et ce, sans qu'il ne doive réaliser des recherches préalables ;
- qu'à sa connaissance, aucune activité de nature à générer une pollution ou qui est incompatible avec la destination du bien n'a été exercée sur le bien ;
- ne pas avoir connaissance de l'existence actuelle ou passée d'un établissement ou de l'exercice d'une activité sur ce même bien qui figure sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol ;
- qu'il n'a pas été informé par les autorités publiques qu'il doit effectuer une analyse ou un assainissement du sol.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de chaque extrait conforme.

36.2. Destination non contractualisée

L'acquéreur déclare destiner le bien en tout à l'usage suivant : résidentiel.

Les signataires renoncent à contractualiser la destination que l'acquéreur entend donner au bien (c'est-à-dire à renoncer à faire de la destination envisagée une condition essentielle de la vente) et conviennent d'appliquer, pour le reste, les conditions de la vente, telles que reprises ci-dessus.

36.3. Obligations d'analyses ou d'assainissement du sol

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

37. Gestion des ressources du sous-sol

Pas d'application.

38. CertIBEau

Le vendeur déclare :

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

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

39. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

40. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3.

Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

41. Primes

41.1. Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants :

- Primes énergie Wallonie ;
- Prime à la rénovation Wallonie.

41.2. Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes :

- réhabilitation ;
- achat ;
- construction ;
- démolition ;
- restructuration ;
- création d'un logement conventionné.

Fiscalité

42. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Les droits d'enregistrement

Les signataires déclarent que la vente est entièrement réalisée sous le régime des droits d'enregistrement.

42.1. Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés :

- des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente ;
- et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

42.2. Restitution des droits d'enregistrement dans le chef du vendeur

Le vendeur déclare avoir été informé de la possibilité de demander à l'administration la restitution de 60% des droits d'enregistrement payés, si l'acte de vente est signé dans les deux ans de son achat du bien.

42.3. Réduction / Abattement

L'acquéreur déclare avoir été informé des conditions d'obtention de la réduction des droits d'enregistrement et de l'abattement. Il **complète les formulaires en annexe à ce sujet**.

(NB : les formulaires actuels ne sont valables que pour les actes passés avant le 31.12.2024).

Le vendeur déclare qu'il n'a pas fait de travaux dans le bien susceptibles d'entraîner une révision du revenu cadastral, ou qu'il n'en a pas connaissance.

L'acquéreur déclare que l'application du tarif réduit des droits d'enregistrement n'est pas une condition essentielle de la vente.

Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

43. Assurance en cas de décès accidentel de l'acquéreur

Pas d'application

Signatures

Le vendeur et l'acquéreur sont tenus d'exécuter leurs engagements de bonne foi.

Fait en 4 originaux.

Le vendeur

A Mettet, en l'étude de Maître Benjamin MICHAUX, notaire.

Le 25/02/2025

L'acquéreur

A Saint-Gérard, en l'étude de Maîtres Adélaïde & Jean-Sébastien LAMBIN, notaires associés.

Le six février deux mille vingt-cinq

Le vendeur et l'acquéreur ont reçu leur exemplaire. Un exemplaire supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

Signature(s) acquéreur(s)



Signature(s) vendeur(s)

