

Dossier numéro 200
Répertoire numéro
Enregistré à Dinant le
Transcrit à Dinant le
Dépôt numéro

**"Philippe de WASSEIGE
Notaire"
SPRL
Devant Sauvenière, 12, à 5580 Rochefort.
RPM 0456.879.106**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le

Par devant Nous, **Maître Philippe de WASSEIGE**, Notaire de résidence à Rochefort.
ONT COMPARU

La **VILLE DE ROCHEFORT**, ici représentée par :
- Madame Corine MULLENS, Bourgmestre faisant fonction, domiciliée à Rochefort.
- Monsieur Luc PIRSON, Directeur Général de la Ville de Rochefort, domicilié à Rochefort
Agissant en leur dite qualité pour et au nom de la Ville de Rochefort ;
Autorisés aux fins des présentes par délibérations du Conseil Communal du 25 novembre
2020 et du Collège communal du2021, dont copies demeureront ci-annexées.

Ci-après dénommée "le vendeur".

Lequel vendeur déclare, par les présentes, avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques à :

???

Ci-après invariablement dénommé(s) « l'acquéreur » ou « les acquéreurs ».

Ici présent et acceptant le bien ci-après décrit :

Le Camping de Rochefort, étant un ensemble composé de biens meubles et immeubles, formant ensemble une branche d'activité au sens du Code de la TVA, comprenant les biens immeubles suivants :

COMMUNE DE ROCHEFORT / première division / Rochefort

Un terrain de camping sis en lieu-dit « Longchamps » cadastré selon extrait de matrice cadastrale récente section A numéro **1023RP0000** d'une contenance de quatre hectares quarante-deux ares quatre-vingt centiares (4ha42a80ca).

Revenu cadastral non indexé : 216,00 €

Une maison de commerce sise rue du Hableau, 28 d'après cadastre mais numéro 26 d'après le numéro de police, cadastré selon extrait de matrice cadastrale récente section A numéro **1045LP0000** d'une contenance de seize ares soixante-neuf centiares (16a69ca), comprenant : un bureau d'accueil, une cafétaria, un appartement et une petite salle.

Revenu cadastral non indexé : 2166,00 €

Une remise sise rue du Hableau, 26 cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récente section A numéro **1023PP0000** d'une contenance de douze centiares (12ca)

Revenu cadastral non indexé : 8,00 €

Un lavatory sis rue du Hableau, 26 cadastré selon extrait de matrice cadastrale récente section A numéro **1043MP0000** d'une contenance de quatre ares cinq centiares (4a05ca)

Revenu cadastral non indexé : 0,00 €

Ci-après « le bien » ou « les biens ».

Origine de propriété des biens immeubles

Les biens prédécrits appartiennent au vu de la documentation actuelle du Bureau Sécurité Juridique de Dinant-Ciney à la Ville de Rochefort depuis des temps immémoriaux.

Un remesurage entre parcelles a été effectué par le cadastre en 2009.

Titre

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède, à l'appui de laquelle il ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Situation hypothécaire – Garantie d'éviction

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires et de tous autres empêchements quelconques.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

D'une manière générale, le vendeur garantit l'acquéreur contre l'éviction, totale ou partielle, dans les termes prévus aux articles 1626 et suivants du Code civil.

Registre des gages

Le vendeur reconnaît que le Notaire a attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou de s'octroyer une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble.

Le vendeur déclare :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans le bien ;

- que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, le vendeur déclare que le bien vendu peut être aliéné inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Le Notaire instrumentant a consulté le registre des gages en date du *. Il ressort de cette consultation :

*qu'aucune inscription n'a été prise.

*qu'une inscription a été prise par *, le *, concernant *

Cette vérification sera faite quelques jours avant la vente

Propriété – jouissance

L'acquéreur a la propriété et la jouissance du bien à partir de ce jour. Cette jouissance s'opère par la prise de possession réelle (c'est-à-dire l'occupation personnelle), sauf s'il en est disposé autrement ci-dessous.

Il est tenu de payer les impositions et contributions de toute nature, ce à partir de ce jour également.

A ce sujet, le vendeur reconnaît recevoir présentement de l'acquéreur la somme forfaitaire de * euros (* €) représentant sa quote-part dans le précompte immobilier 2021, calculée *pro rata temporis*. Dont quittance.

L'acquéreur devra continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la Ville et à l'électricité ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de son entrée en jouissance.

Occupation

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur l'ensemble des renseignements relatifs à l'occupation du Camping. Il déclare qu'il en fera son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur. Il sera subrogé dans tous les droits et devoirs découlant de cette occupation.

Etat du bien – Garanties – Mitoyenneté – Servitudes

Le bien est vendu et présentement délivré, et agréé par l'acquéreur, dans l'état où il se trouvait lors de la conclusion de la vente entre parties, conformément à l'article 1614 du Code civil.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur et le notaire soussigné :

a) pour les défauts et vices apparents que l'acquéreur a pu lui-même constater et qui sont, dès lors, réputés connus de lui ;

b) pour raison de vices cachés, par dérogation expresse aux articles 1641 et suivants du code civil, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

c) pour différence qui pourrait exister en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle de plus d'un vingtième, par dérogation expresse à l'article 1618 du Code civil.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui est dit ci-après, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

Cependant, il est ici précisé qu'une canalisation en béton a été placée aux frais de la Ville de Rochefort sur la propriété voisine du camping appartenant à Monsieur et Madame DACHELET-DUTERME visant à évacuer les eaux de ruissellement provenant du camping.

Biens exclus de la vente

Les compteurs, canalisations et autres installations se trouvant dans le bien dont une société distributrice ou tout autre tiers quelconque justifierait la propriété, sont exclus de la vente.

Données cadastrales

Les énonciations cadastrales figurant aux présentes sont données à titre d'information et sans aucune garantie.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

La présente vente constituant en la cession d'une branche d'activité, outre les biens immeubles dont question ci-avant, font également partie de la vente tous les éléments destinés à l'exploitation du Camping. Il en est ainsi du stock, des machines, des contrats en cours, que ce soit de mise à disposition des emplacements des caravanes, d'emplois, d'assurances, d'entretien quelconque, lié à un système antivol, relatif à la fourniture de gaz, etc., les droits, actions et prétentions en cours vis-à-vis de qui que ce soit, et plus généralement tous les biens matériels et immatériels nécessaire à l'exercice de l'activité, sans que les présentes n'en constituent une liste exhaustive.

L'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur l'ensemble des documents et papiers y relatif.

Droits dérivés et biens inclus dans la vente

Les droits, actions et prétentions, y compris toutes les garanties et tous les droits du vendeur à l'égard de tout entrepreneur, sous-traitant, architecte de même que contre tout promoteur, sont transférés à l'acquéreur.

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune action en justice en cours ou prévisible, en demandant ou défendant, concernant le bien.

La présente vente porte sur le bien prédécrit, en ce y compris l'ensemble des accessoires qui y sont intégrés – appelés immeubles par incorporation –, ou qui lui sont affectés – appelés immeubles par destination –.

DROIT DE PREEMPTION

Par les présentes, il est constitué au profit du vendeur un droit de préemption tel qu'il est établi en vertu de la loi sur le bail à ferme, et ce pour une durée de cinquante ans à compter des présentes, et ce quand bien même le bien aurait été vendu sans que le vendeur ait exercé une première fois ce droit.

Conditions particulières :

L'acquéreur sera tenu de se conformer à toutes dispositions légales et réglementaires, et en particulier celles relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

URBANISME

Situation urbanistique – Réglementation

Les parties déclarent avoir connaissance du Code du Développement Territorial (ci-après, le CoDT).

Pour satisfaire au prescrit des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, le notaire instrumentant a demandé au Collège communal de Rochefort de lui délivrer les informations

urbanistiques afférentes au bien, visées à l'article D.IV.99 du CoDT. Le Collège a répondu par courrier daté du 16 décembre 2020 ce qui suit, littéralement reproduit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 04.12.2020 relative à des biens sis à 5580 ROCHEFORT, rue du Hableau, et appartenant à la Ville de Rochefort, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :

Les biens cadastrés Division 1, section A, n° 1045L, 1043M et 1023R et 1023P se situent :

- en zone de loisirs au plan de secteur Dinant/Ciney/Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- en aire de loisirs au schéma de développement communal ;
- sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique ;
- en zone de camping du périmètre du schéma d'orientation local, approuvé par Arrêté Ministériel du 27/04/2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- en partie en zone karstique ;
- en partie dans une zone archéologique ;
- à proximité d'un site Natura 2000 ;
- en zone de régime d'assainissement collectif, station d'épuration collective existante.

La parcelle n°1023R est traversée par des axes de ruissellement concentré.

Un permis unique a été délivré le 28/02/2005 pour le maintien en activité d'une exploitation d'un camping-caravaning.

Un permis d'urbanisme a été délivré le 12/03/2013 pour le placement d'un panneau de signalisation du camping communal « Les Roches ».

Les biens ne semblent pas grevés de servitude.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

En ce qui concerne le reste des informations demandées, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler.»

Permis et certificats d'urbanisme (article D.IV.4 du CoDT)

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus a fait l'objet du permis/certificat d'urbanisme précité. Sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur ce bien les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles de péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de devoir demander et obtenir un permis d'urbanisme.

Régularité urbanistique du bien

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant de l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et des sanctions édictées en cas de non-respect.

Il reconnaît savoir que le CoDT réprime non seulement la réalisation irrégulière d'actes et travaux mais également le simple maintien de pareils travaux.

S'agissant de la situation existante, le vendeur déclare qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi.

S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de camping. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

ENVIRONNEMENT – ETAT DU SOL – INFORMATION – TITULARITÉ

Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien fait l'objet d'un permis d'environnement (permis unique) délivré à la Ville en date du 28/02/2005 pour l'exploitation d'un camping-caravaning.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu une copie.

Etat du sol – Information – Titularité

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 du Décret wallon du 1^{er} mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel remplace depuis cette date, le Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du *, actualisé le *, énonce ce qui suit : « **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

Le vendeur déclare qu'il a informé l'acquéreur, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que l'acquéreur reconnaît expressément.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 (Décret sols wallon), c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien vendu, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : *résidentiel *récréatif ou commercial .

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

E. Renonciation à nullité

L'acquéreur reconnaît que le vendeur s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Citerne à mazout

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003, modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juillet 2008, s'appliquant à toutes les citernes à mazout de 3.000 litres et plus, existantes ou nouvelles.

Cette réglementation impose la réalisation d'un test d'étanchéité et détaille les délais dans lesquels ces tests devront obligatoirement être effectués.

De plus, suivant cette réglementation, toutes les citernes de 3.000 litres et plus doivent être équipées d'un système anti-débordement depuis le 1^{er} janvier 2005.

Interpellé par le notaire instrumentant, le vendeur a déclaré que le bien n'est pas pourvu d'une pareille citerne, celui-ci étant alimenté au gaz de ville.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Code du logement – permis de location

L'acquéreur déclare que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du 29 octobre 1998 et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège communal, 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 (28 m²),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux 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'étudiant (kots, ...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, 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 sur les 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, le danger de voir l'illicéité des baux soulevée ou encore, l'obligation de délivrance du vendeur méconnue ;

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans prenant court à dater du premier juillet deux mille trois.

Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbal du 25 septembre 2008 dressé par AIB-Vinçotte, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 25 septembre 2008. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

Certificat de performance énergétique

Les parties déclarent avoir été informées sur le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments et sur ses arrêtés d'exécution, lesquels découlent de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments.

La directive impose notamment la délivrance d'un certificat de performance énergétique des bâtiments – résidentiels ou non – dès la mise en vente ou en location d'un bien.

Pour l'appartement :

Un certificat de performance énergétique relatif au bien vendu a été établi par l'expert énergétique Monsieur Th. Grégoire en date du 26/04/2018 (moins de 10 ans), mentionnant le code unique 20180426012475.

L'acquéreur déclare que le contenu de ce certificat lui avait été communiqué avant la conclusion de la vente et que son original lui est présentement remis.

Aléa d'inondation

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site :

<http://geoapps.wallonie.be/inondations/#BBOX=6084.378333756642.267823.9643129286,10077.367538735066,173987.0703581407>

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas situé dans une zone inondable.

Expropriation – Alignement

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou soumis à une servitude d'alignement résultant de normes techniques routières.

Monuments et sites

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Dossier d'intervention ultérieure

L'Arrêté royal du 25 janvier 2001, entré en vigueur le premier mai suivant s'applique aux chantiers temporaires et mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil suivants :

1° travaux d'excavation ; 2° travaux de terrassement ; 3°travaux de fondation et de renforcement ; 4° travaux hydrauliques ; 5°travaux de voirie ; 6° pose de conduits utilitaires notamment des égouts, des conduites de gaz, des câbles électriques et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe ; 7° travaux de construction ; 8° travaux de montage et de démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes ; 9° travaux d'aménagement et d'équipement ; 10° travaux de transformation ; 11° travaux de rénovation ; 12° travaux de réparation ; 13° travaux de démantèlement ; 14° travaux de démolition ; 15° travaux de maintenance ; 16° travaux d'entretien, de peinture, et de nettoyage ; 17° travaux d'assainissement ; 18° travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1 à 17.

En vertu de l'article 48 dudit Arrêté, la personne ou les personnes qui cède(nt) un bien est (sont) tenue(s) de remettre, lors de chaque mutation totale ou partielle, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant, sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré avoir effectué dans le bien des travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure. Il remet présentement le dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

Le notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

Observatoire foncier

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant déclarent que le bien vendu n'est pas situé en zone agricole, qu'aucune activité agricole n'est exercée sur ou dans le bien vendu.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

PRIX ET PAIEMENT

Prix – paiement – quittance

Après que le notaire soussigné ait donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement rédigé comme suit : « *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. Celle-ci est due indivisiblement par toutes les parties* », les parties ont déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de *euros (*€)

présentement payé par la comptabilité du Notaire instrumentant, elle-même approvisionnée par *

Le Directeur Financier, Monsieur Marc Levis, intervient à l'instant et en donne quittance entière et définitive.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

TVA

La présente vente est visée conformément par les articles 11 et 18§3 du Code de la TVA, et par conséquent a lieu sous le régime TVA. Le bien vendu constitue en effet une branche d'activité entièrement cédée.

L'acquéreur aura l'obligation de continuer l'activité, telle qu'actuellement exercée. Toutes sommes et en particulier subsides ou TVA qui seraient réclamés au vendeur par des administrations, du chef du non-respect de l'acquéreur de ses engagements de continuer l'activité, seront obligatoirement et de plein droit supportés par ce dernier, à l'entière décharge du vendeur.

Taxation des plus-values

Le vendeur reconnaît avoir été averti par le Notaire instrumentant des dispositions fiscales introduites par l'Arrêté Royal du 20 décembre 1996 relatif à la taxation sur les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession immobilière, quant aux conditions d'imposition et aux exceptions (immeubles, opérations visées, délais, caractère onéreux, taux, ...) et sollicitera au besoin plus amples explications à cet égard auprès de l'administration ou de tout expert fiscal de son choix.

Droits d'enregistrement sur jugement ou arrêt

En application de l'article 184bis du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente et/ou des frais du présent acte ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

MENTIONS FINALES – DIVERS

Subsides – Primes

1) L'acquéreur déclare que le Notaire instrumentant l'a informé de l'existence de primes à la construction ou à l'aménagement d'une habitation et de l'attribution d'intervention financière pour la rénovation de bâtiments, par le Ministère de la Région wallonne, et des conditions de leur octroi. Il dispense le Notaire instrumentant d'entreprendre en ses lieu et place les démarches nécessaires pour en bénéficier.

2) Le vendeur déclare qu'il n'a reçu aucun subside obligeant l'acquéreur à respecter les conditions de leur octroi et qu'il n'a bénéficié d'aucune des primes suivantes prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné.

Frais

Tous les frais, droits, taxes et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives ou siège social.

Indivisibilité

Les obligations souscrites aux termes des présentes engagent indivisiblement entre elles toutes les personnes qualifiées « vendeur », comme entre celles-ci et leurs héritiers et ayants-droit à tous titres, et de même, mutatis mutandis, entre toutes les personnes qualifiées « acquéreur », leurs héritiers et ayants-droit à tous titres.

Certificat d'identité et d'état civil

Le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, domicile, lieux et dates de naissance, numéro national et identité des vendeurs et acquéreurs au vu des pièces officielles requises par la loi.

Capacité des comparants

Les comparants, présents ou représentés comme il est dit, déclarent n'être frappés d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- ne pas avoir obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire ;
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Loi organique du notariat

Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations particulières prescrites par loi organique du notariat, et notamment sur l'obligation qui lui est faite d'attirer leur attention lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou en présence d'engagements disproportionnés ; ils reconnaissent avoir été avisés qu'il leur est loisible à chacun de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les comparants déclarent que le Notaire les a adéquatement informés quant aux droits, obligations et charges qui résultent du présent acte, et conseillés d'une manière qu'ils considèrent impartiale.

Prise de connaissance préalable du projet d'acte

Les parties déclarent expressément que le projet du présent acte leur a été communiqué par le Notaire soussigné le *.....2021 et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Les parties déclarent avoir pris une parfaite connaissance dudit projet et avoir marqué expressément leur accord pour une lecture partielle du présent acte.

Elles déclarent avoir expressément dispensé le Notaire soussigné de leur en faire lecture intégrale, hormis les mentions essentielles visées à l'article 12 de la loi sur le Notariat.

Droit d'écriture (Code des Droits et Taxes divers)

Conformément aux articles 3 et suivants du Code des Droits et Taxes divers, le Notaire instrumentant constate que le droit d'écriture des présentes s'élève à **cinquante euros (50,- €)**.

DONT ACTE

Fait et passé à Rochefort, en l'Hôtel de Ville.

Et lecture partielle - ou intégrale, pour les mentions essentielles et les éventuelles modifications au projet communiqué - et commentaires faits, les comparants ont signé ainsi que Nous Notaire.