

*Le présent projet est communiqué aux parties afin de leur fournir une meilleure information, susciter des corrections et faciliter la compréhension lors de la lecture avant signature.*

*En aucun cas, ce document ne pourra être utilisé en justice contre la minute signée par les parties qui seule reflètera, après lecture, discussion et corrections, la véritable convention.*

Vente Wallonie 5,00%

L'an deux mil douze.  
Le trente août.

ONT COMPARU :

Ci-après dénommée "l'acquéreur".  
Ici présente et qui accepte.

Le bien ci-après décrit :

**Commune de MANAGE (première division - Manage)**

Une maison d'habitation avec dépendances et terrain,  
un are quarante-six centiares  
pour un are trente-cinq centiares).

Revenu cadastral : 411,00 €.

Rappel de plan

Le bien prédécrit est figuré sous teinte rose en un plan de mesurage dressé par le géomètre

Ce plan auquel les parties devront se référer, est resté annexé à un acte du Notaire Antoine Bertrand, de Manage, du 08.09.1950, dont question ci-dessous.

Origine de propriété

Conditions générales

a.- Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans garantie pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, même cachés, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'acquéreur;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

b.- Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché affectant le bien, ni d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-dessous et figurant dans son titre de propriété. Il garantit en outre n'avoir concédé personnellement aucune servitude.

c.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

d.- Les frais, droits d'enregistrement et honoraires du présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

Conditions spéciales

Le titre de propriété des vendeurs, étant l'acte du notaire stipule notamment :

« Au plan du géomètre expert immobilier  
est mentionné ce qui suit littéralement extrait et reproduit : « Légende »



- « 1°/ Le long du mur des garages touchant la maison ROBE, la limite du jardin est à 0 m 25 du mur existant.  
 2°/ Tous les autres murs séparant le bien vendu de ceux restant au vendeur seront mitoyens.  
 3°/ Il se trouve deux armoires dans le mur mitoyen avec le premier garage. Elles peuvent subsister.  
 4°/ Les descentes d'eaux de pluies des garages se trouvant dans le jardin vendu resteront temporairement. Elles ne pourront pas être remplacées à cet endroit. Leur écoulement devant être fait par et sur le fonds qui produit l'eau.  
 5°/ Le jour direct existant dans la cour côté de la maison portant n°16 de 0m 72 x 0 m 56 à 2 m 06 de hauteur sera garni d'une vitre à verre dormant.  
 6°/ L'ancienne fenêtre dans le même mur de 1 m 23 sur 1 m 83 à une hauteur du sol de 0 m 78 sera remaçonner aux frais de l'acquéreur.  
 7°/ Les eaux des toitures des maisons seront reprises par chacun des propriétaires. Les frais qui en résulteront sera supportés par chacun d'eux pour le travail que le leur propre bien nécessitera.  
 8°/ Les eaux de pluie, les eaux ménagères, ainsi que les eaux du W.C continueront de s'écouler à l'égout communal par le premier garage joignant la maison vendue par la conduite existante L'emplacement indiqué au plan n'est que figuratif ».

L'acquéreur est subrogé au vendeur, sans recours contre celui-ci, dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Ces conditions seront obligatoires entre les parties, leurs héritiers et ayants droit.

#### Occupation - Impôts et taxes

L'acquéreur aura la jouissance dudit bien à dater de ce jour de manière effective, ce bien étant libre de toute occupation et de tout bail ainsi que le certifie le vendeur.

Les impôts et taxes incomberont à l'acquéreur à dater du jour d'entrée en jouissance.

#### Assurance du bien vendu

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien contre tous risques et déclare prendre dès ce jour, toutes dispositions à cet égard.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteur de fumée. L'acquéreur fait son affaire personnelle de cette situation.

#### Urbanisme

Le vendeur déclare que :

- le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de Manage, le 08.08.2012, dont copie a été remise à l'acquéreur;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un autre certificat d'urbanisme valable;
- le bien prédécrit est repris en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme prévanté;
- le bien prédécrit est situé en zone franche urbaine donnant droit au chèque logement;



4.

- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou de remembrement, une servitude urbanistique de non aedificandi, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre;
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement;
- le bien vendu n'est pas soumis au droit de préemption organisé par les articles 175 et suivants du CWATUPE;
- le bien vendu n'est pas situé en zone inondable.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1<sup>er</sup> et §2 alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUPE pour lesquels un permis d'urbanisme ou une déclaration d'urbanisme est obligatoire.

Le vendeur déclare que le bien ne recèle à sa connaissance aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et que l'ensemble des travaux réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites normes d'urbanisme.

En outre, l'acquéreur est informé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

#### Assainissement du sol

En application du décret wallon et dans l'attente d'un accès pour le Notaire instrumentant à la banque de données relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution;
- 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 établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne, ou d'une procédure d'inventorisation dudit bien prévue par ledit Décret Sols;
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

#### Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas pour le bien vendu de citerne à mazout.

#### Installation électrique

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, 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.

Selon procès-verbal du 21.06.2012 dressé par AIB-VINCOTTE, il a été



constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de faire constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

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

#### Certificat de performance énergétique

Le vendeur a remis à l'acquéreur qui le reconnaît, lors de la signature du compromis de vente, un certificat de performance énergétique de bâtiment résidentiel existant relatif au bien vendu, établi par un certificateur agréé conformément au CWATUPE le 19.06.2012 (référence 20120619007290).

#### Dispositions finales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'aides régionales relatives au bien vendu (Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/04/2009).

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

Le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domiciles prérappelés des parties sont conformes aux données reprises dans la carte d'identité.

Vu l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

#### Déclaration T.V.A.

Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur son interpellation, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis pour l'application dudit Code.

#### Demande de réduction fiscale

6.

Les acquéreurs, en vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement au taux de 5% prévue à l'article 53 - 2° du Code des Droits d'Enregistrement, déclarent expressément que :

- ils ne possèdent pas d'autres immeubles;
- la convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le 22.06.2012 et la dernière condition suspensive y stipulée a été réalisée le 22.07.2012;
- l'acquéreur, son cohabitant légal ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis, dans les trois ans des présentes et maintiendra cette inscription pendant une période ininterrompue de trois ans minimum.
- la présente acquisition est financée au moyen d'un crédit souscrit auprès de la société La Prévoyance, à La Louvière, société de crédit agréée, ce que le

DONT ACTE.

Passé à Seneffe, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte dont le projet leur a été communiqué le # et dont elles déclarent avoir pris connaissance, les parties ont signé avec le Notaire.