

Dénommé ci-après : « Le Notaire ».  
ONT COMPARU :



**DESIGNATION DU BIEN.**

**Ville de LA LOUVIÈRE – 5 division – HAINE-SAINT-PAUL – Article 06617**

Une maison sise, l'ensemble cadastré, d'après titre, section A, numéro 85 A 11 et 87 Z 10, pour une contenance de quatre ares quatorze centiares et selon extrait de la matrice cadastrale, section A, numéro 85 L 43, pour une contenance de trois ares nonante-trois centiares (3 a 93 ca).

Revenu cadastral : 847 euros.

Désigné aux présentes par les termes « Le bien ».

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

**OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE -  
IMPOTS - CHARGES COMMUNES.**

- L'acquéreur sera propriétaire du bien à compter de ce jour.
- Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour, le bien étant libre d'occupation.
- L'acquéreur supportera toutes impositions publiques, et taxes généralement

quelconques, sans exception ni réserve à compter de la signature des présentes.

### **CONDITIONS GENERALES.**

Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment résultant de vices de construction, apparents ou non apparents, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol; le vendeur déclarant qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté d'aucun vice caché.
- sans garantie de la contenance ci-dessus exprimée, la différence en plus ou en moins qui pourrait exister, fût-elle de plus d'un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur;
- et sans garantie des énonciations du cadastre, celles-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.
- avec tous droits et actions pouvant appartenir au vendeur, relativement au bien vendu.

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés et/ ou les clôtures vers les propriétés voisines.

Le bien est en outre vendu avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes et à se défendre des autres.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, sous réserve de ce qui pourrait être dit ci-après, il n'existe pas de servitudes grevant ou avantageant le bien vendu, et que personnellement, il n'en a concédé aucune.

Mais à tous ces égards, l'acquéreur devra agir à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.

### **ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE.**

a) L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autre.

Son attention a été attirée sur le fait que la partie venderesse ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée.

L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

b) Tous les compteurs et canalisations des appareils des services des eaux, de l'électricité et du gaz dont la propriété serait établie dans le chef de tiers ne font pas partie de la vente.

c) Quant aux abonnements aux eaux, gaz et électricité et/ou autres services d'utilité publique, l'acquéreur doit en payer les redevances à compter des plus prochaines échéances.

d) Le notaire attire l'attention des comparants sur la solidarité existant entre eux à défaut d'avoir signalé à la Compagnie des Eaux, le changement de propriétaire, endéans les huit jours de la vente.

### **URBANISME.**

En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) :

I. Le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de LA LOUVIERE en date du 22 juin 2009, que l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : « zone



d'habitat».

Cette lettre stipule notamment ce qui suit :

« Article 1 :

*Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987, le terrain se situe en zone d'habitat.*

*Suivant le schéma de structure communal voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, le terrain concerné se situe en 1480 zone d'habitat à caractère urbain et zone d'habitat résidentielles en ordre fermé ou semi-ouvert.*

*Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville), en unité paysagère n°15 : Unité urbaine de bâtisse en ordre continu.*

*Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un lotissement.*

*Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un Plan Communal d'Aménagement L'immeuble pré mentionné n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité*

*Ce bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur une liste de sauvegarde*

*Suivant les renseignements en notre possession (adresse et numéro de cadastre), des recherches ont été effectuées pour vous informer si la ou les parcelles(s) concernée(s) a (ont) fait l'objet d'une demande.*

*Néanmoins, vu les difficultés techniques liées à la recherche des différents permis (pas de base de données informatisées avant 2000, changement des numéros du cadastre,...) nous vous invitons à questionner le vendeur-propriétaire quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné.*

Article 2 :

*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. Aussi, nous invitons toute personne concernée à se munir du présent document pour obtenir toute précision complémentaire auprès de notre Architecte ou Technicien lors des permanences qui se déroulent les lundis et jeudis de 8h30 à 12h.*

Article 3 :

*Etant donné qu'il nous est matériellement impossible de stipuler si le bien concerné fait l'objet ou non d'une demande de permis d'urbanisme, afin d'éviter toute contrariété au futur propriétaire, nous invitons vivement Monsieur le Notaire à interroger le vendeur quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné (...) ».*

*Le vendeur déclare également :*

*\* que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir et/ou d'urbanisme non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept.*

*\* que le 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 84 paragraphe 1 et paragraphe 2 alinéa 1 du CWATUPE 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 d'un certificat délivré par la Ville de LA LOUVIERE en*

troisième  
rôle

B



date du 22 juin 2009 ayant pour objet la délivrance d'un certificat d'urbanisme numéro un.

\* que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'en ce qui le concerne, l'ensemble des actes, travaux et constructions qui auraient pu être réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

\* ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; ni inscrit sur la liste de sauvegarde; ni repris à l'inventaire du patrimoine; et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

II. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE 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 wallons d'activité économique désaffectés; soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ou ait fait l'objet d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter.

III. En outre, il est rappelé :

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme  
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.  
- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 et paragraphe 2 du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. L'acquéreur déclare avoir connaissance de l'article 84 dudit code et dispense le notaire de plus amples explications à ce sujet dans les présentes.

#### **Gestion des sols pollués**

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que

1) la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets ;

2) à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

3) en l'état du droit,

- Il n'existe pas de norme (décret, arrêté,) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation du sol ;  
- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de «bonne foi» oblige le cédant non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol avant toute mutation ;

- le décret du 5 décembre 2008 relatif la gestion des sols (M.B. -18 février 2009), entré en vigueur le 6 juin 2009, n'impose pas actuellement d'obligation d'information, d'investigation ou d'assainissement (cfr. art. 21), même pour les terrains à risque, dans l'attente de la constitution d'une banque de données de l'état des sols. Pour autant, tout propriétaire peut, à défaut de cause d'exonération être tenu en qualité de débiteur de ces obligations.



B. Dans ce contexte, le cédant déclare qu'à sa connaissance - sans pour autant que le cessionnaire exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) - rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien cédé soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une 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 établissements et des activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret en vigueur en Région wallonne ;
3. qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret 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 éventuelle.

**Décret « Seveso ».**

En conformité avec l'article 136 du CWATUPE, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas situé dans un site Seveso.

**Zones Inondables :**

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 objet des présentes. Cette vérification a été effectuée le 7 avril 2010.

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

**Point de contact fédéral informations câbles et conduites. ( CICC )**

Le notaire soussigné a vérifié auprès du CICC s'il existait des canalisations et ou câble au-dessus, sur ou dans le sous-sol du bien objet des présentes pouvant être à l'origine d'une servitude d'utilité publique. Cette vérification a été effectuée le 7 avril 2010. Elle n'a donné aucun résultat. Le notaire soussigné rappelle à l'acquéreur que lorsque des travaux sont prévus à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, ceux-ci doivent être notifiés aux autorités compétentes dès la phase de conception.

**Citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'y a dans le bien vendu aucune citerne à mazout souterraine ou de surface d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

**Chantiers temporaires et mobiles**

Le vendeur déclare n'avoir effectué sur le bien vendu aucun travaux qui rentre dans le champ d'application dudit Arrêté Royal, ou, que ceux concernés par ledit Arrêté Royal, qui auraient pu être effectués, l'ont été avant le premier mai deux mil un.

**Contrôle de l'installation électrique** : Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de l'arrêté royal du premier avril deux mille six modifiant l'article trois de l'arrêté royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un rendant obligatoire le règlement général sur les installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de

quatrième  
rôle

B



distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du règlement général sur les installations électriques et publié au Moniteur belge du vingt avril deux mille six, entré en vigueur le premier juillet deux mille huit.

L'acquéreur reconnaît expressément être en possession du procès-verbal de vérification, établi par la firme BTV en date du 15 mars 2010. Les travaux de mise en conformité que ce rapport révèle seront à charge de l'acquéreur, qui les fera exécuter à ses entiers frais, risques et périls, à l'entière décharge du vendeur et sans recours contre lui.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente et de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte, à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire 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.

#### **Code wallon du logement.**

L'acquéreur déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt neuf octobre mil neuf cent nonante huit et en particulier,

\*- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

**DDIX**

**DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE**, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet.

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

*dun* Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office quelconque, lors de la transcription des présentes.

#### **DIVERS.**

Sur interpellation expresse du Notaire, le vendeur déclare :

\* n'avoir sollicité aucune requête en règlement collectif de dettes, et ce conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante huit.

\* que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat, ni de droit de réméré.

\* être informé que la présente vente pourrait entraîner dans leur chef, une taxation sur la plus-value : en cas de vente dans les 5 ans pour un immeuble bâti et dans les 8 ans pour un bien non bâti, et pour autant qu'il ne s'agisse pas de la



maison d'habitation du vendeur.

\* n'avoir signé aucun mandat hypothécaire, relatif au bien concerné.

\* ne pas avoir perçu de prime de la région wallonne, la présente vente pouvant entraîner une obligation de remboursement de la dite prime.

#### **DECLARATIONS FISCALES.**

1/ Les parties reconnaissent que lecture leur a été donnée par nous, Notaire, des dispositions de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement, visant les dissimulations de prix.

2/ Le vendeur déclare avoir connaissance de l'article 212 du dit code des droits d'enregistrement, visant la restitution partielle du droit d'enregistrement pour revente du bien, endéans le délai maximum de deux ans à compter de l'achat.

3/ Après avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence des articles 53 et suivants du code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la dite réduction.

L'acquéreur déclare également qu'il n'est pas en mesure de bénéficier des droits d'enregistrement au taux allégé de 5% ou 10%, la présente opération n'ayant pas été financée par un crédit social.

#### **FRAIS.**

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

#### **DECLARATION T.V.A.**

Le vendeur reconnaît que lecture lui a été donnée par nous, Notaire, des articles 62 paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Il déclare ne pas être assujéti à cette taxe.

#### **CERTIFICAT D'IDENTITE et D'ETAT CIVIL.**

Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites, l'exactitude des noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domicile et/ou dénomination juridique des parties au présent acte. L'identification éventuelle des comparants au Registre National est mentionnée avec l'accord exprès de ces derniers.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Un droit d'écriture de cinquante euros (50 EUR) est perçu par le Notaire Etienne DUPUIS.

#### **INTERETS CONTRADICTOIRES.**

Les parties affirment que, conformément à l'article 9 § 1er de la loi organique du notariat (loi dite de Ventôse), le notaire instrumentant les a éclairés de la manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale, leur signalant, le cas échéant, s'il existe des intérêts totalement disproportionnés. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

#### **DONT ACTE.**

cinquième  
et dernier rôle

B

