

**VENTE.**

L'an deux mil huit

Le trois mars

Par devant Maître

**ONT COMPARU :**

**VILLE DE LA LOUVIERE Première division ex La Louvière**

**Matrice cadastrale n° 10526 du 21/01/2008 RC : 3061 euros**

Un ensemble immobilier comprenant trois maisons avec toutes dépendances et terrain sis rue Hamoir, 97 et rue du Parc, 4 et 6 cadastré section A numéro 470 F 57 pour une contenance de deux ares (anciennement cadastrés section A numéros 470 v 16 pour un are six centiares, 470 w 16 pour quarante centiares et 470 x 16 pour cinquante centiares).

### **I/ OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS.**

L'acquéreur en aura la propriété et la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers, les bien étant occupés par des locataires aux conditions bien connues des acquéreurs, à charge de supporter toutes impositions publiques et taxes généralement quelconques, sans exception ni réserve, à compter de ce jour également.

La partie acquéreuse paie présentement la somme de deux mille deux cent onze euros vingt cents représentant sa quote part dans le précompte immobilier de l'année deux mil sept ce que le vendeur reconnaît et accepte. Dont quittance.

### **II/ CONDITIONS GENERALES**

Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait et se comportait lors de la convention de vente, 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, il n'existe 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, faisant profit ou perte pour l'acquéreur ;
- et sans garantie des énonciations du cadastre, celle-ci n'étant données qu'à titre de renseignement.

L'acquéreur est 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 vendu avec toutes les 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, le dernier titre transcrit ne relate l'existence d'aucune servitude conventionnelle grevant ou avantageant le bien vendu autre que celles visées ci-dessous 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.

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

Ne sont pas compris dans la présente vente, les compteurs, conduites, canalisations et autres installations généralement quelconques, notamment des eaux, du gaz et de l'électricité, dont la propriété serait établie dans le chef de la Ville de La Louvière, de sociétés concessionnaires ou d'autres tiers ; l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur sans recours contre lui.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est ici rappelé que conformément au règlement de la Société Intercommunale de Distribution d'Eau, les comparants sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à dater des présentes et de relever, si le bien est vendu libre d'occupation, l'index de consommation. A défaut de ce faire, ils seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Mis au courant des dispositions légales régissant la matière des assurances, l'acquéreur déclare qu'à compter de ce jour, il fait son affaire personnelle d'assurer le bien vendu contre les risques d'incendie ou autres.

### **IV/ URBANISME - MONUMENTS ET SITES.** Mentions et déclarations prévues par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP)

a) le vendeur déclare que le bien, repris au plan de secteur de La Louvière-Soignies en zone d'habitat, n'a pas fait l'objet, depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, d'un permis d'urbanisme (ou de bâtir) non périmé et qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1e°, le cas échéant ceux visés à l'article 84 §2 al., 2 et dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu la liste.

b) En date du dix janvier dernier, il a été demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de La Louvière de délivrer un certificat d'urbanisme n°1, donnant pour le bien ci-avant décrit les indications énoncées à l'article 150, sous a) à g) du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Ce certificat a été délivré en date du vingt huit janvier dernier et a été remis en copie à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Lequel certificat mentionne, entre autres, ce qui suit textuellement reproduit :

*« Au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre vingt sept, le terrain se situe en zone d'habitat. Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville) en unité paysagère n° 15-4 : Unité d'animation commerciale. 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 prémentionné 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*

*concernées ont fait l'objet d'une demande. CUI Aerts 03/0736 en date du dix neuf août deux mil trois. Néanmoins, vu les difficultés techniques liées à la recherche des différents permis (pas de base de données informatisées avant deux mille, changement des numéros de 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. on omet... »*

c) Nous, Notaires, rappelons :

- \* qu'aucun des actes et travaux susvisés ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,
- \* qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme,
- \* que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

d) Le vendeur déclare enfin ne pas avoir connaissance d'un refus antérieur de permis d'urbanisme et déclare avoir obtenu toutes les autorisations urbanistiques nécessaires pour les constructions érigées ou les actes accomplis sur le dit bien.

#### **V/ Mentions prévues par le Règlement Général sur la Protection de l'Environnement (RGPE)**

Le bien vendu ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

#### **VI/. Déclaration du vendeur**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est :

- 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 ;
- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis par le CWATUP ;
- ni soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP ; - n'a fait ou ne fait l'objet d'aucun arrêté d'expropriation ;
- ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique à réhabiliter;
- ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal.
- Le vendeur déclare également qu'il n'a pas reçu notification d'aucun arrêté du Gouvernement Wallon (article 176 du CWATUP) l'informant que le bien présentement vendu était repris dans une des sept zones où le gouvernement wallon pourra exercer son droit de préemption.

#### **VII. Décret relatif à l'assainissement des sols pollués**

Les parties déclarent être informées de la modification de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, opérée par le décret wallon du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques désaffectés, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées dans tout acte de cession immobilière visé par ledit article 85, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués ainsi que certaines obligations en matière d'assainissement,

notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. Ledit article 85 Modifié, quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, ne peut actuellement recevoir d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est à ce jour ni créée ni a fortiori opérationnelle.

A la suite de quoi, le vendeur a déclaré :

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

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur sera exonéré vis-à-vis de l'acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

#### **VII./Réservoir à Mazout – Détecteur incendie**

A. Les parties déclarent avoir été dûment informées de ce que, pour satisfaire à la législation de la Région wallonne en la matière, s'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, non accessible (enterré) et d'une contenance de trois mille litres ou plus, il y a lieu de faire vérifier l'étanchéité de ce réservoir qui devait être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq. Elles déclarent également savoir que lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et qu'une attestation de conformité est délivrée.

Le vendeur déclare à ce sujet qu'il n'y a pas dans le bien vendu de citerne à mazout enterré ni aérienne de plus de trois mille litres.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informé par le notaire instrumentant de la réglementation sur les citernes à mazout et déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de la citerne desservant éventuellement le bien présentement vendu. Les acquéreurs déclarent avoir été informé sur la réglementation, disponible sur le site [www.informazout.be](http://www.informazout.be).

B. Les soussignés déclarent avoir connaissance de l'obligation d'équiper le bien cédé de détecteurs incendie à dater du premier juillet deux mil six.

VIII/ Les frais, droits et honoraires du présent acte sont comme de droit à charge des acquéreurs.

#### **IX./Arrêté Royal sur les chantiers temporaires ou mobiles**

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. Interrogés par le notaire instrumentant, les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas de

dossier d'intervention ultérieure à transmettre, et ont confirmé que depuis le premier mai deux mil un, aucun travaux n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

#### **X/CODE DU LOGEMENT – PERMIS DE LOCATION**

L'acquéreur déclare que le notaire Isabelle Allard soussigné a attiré 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'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13 bis, à obtenir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, pour la catégorie des biens 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 par vingt-huit mètres carrés ;
  - 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 ;
  - d) ainsi qu'au petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (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 l'accès à l'occupation des logements concernés, le danger est de voir l'illicéité des baux soulevés 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 cours à dater du premier juillet deux mil trois.

#### **Règlement collectif des dettes**

Les comparants déclarent, chacun séparément, qu'ils n'ont introduit à ce jour aucune requête en règlement des dettes, telle que prévue par la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit, et qu'ils n'ont pas l'intention d'en introduire une.

#### **DECLARATION DE LA PARTIE ACQUEREUSE**

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 ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

#### **DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS**

Le notaire instrumentant atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée.

### Déclarations fiscales

#### 1) Code de la Taxe sur la valeur ajoutée

les vendeurs lui ont déclaré qu'ils ne sont pas assujettis à la TVA, et ce, après avoir reçu lecture des articles 62§2 et 73§1 du code de la TVA.

#### 2/ Code des droits d'enregistrement

a) Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, sur la répression des dissimulations ;

b) Restitution éventuelle des droits d'enregistrement.

Les comparants reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné toutes informations quant à la possibilité de restitution éventuelle des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans de la signature du présent acte, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

#### 3/ Code de l'impôt sur les revenus

#### Taxation des plus values sur immeubles bâtis et non bâtis

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Allard soussigné des dispositions légales en matière de taxation des plus values réalisée à l'occasion de la vente de biens bâtis ou non bâtis.

### AUTRES DECLARATIONS

1/Le vendeur déclare qu'aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral n'a été réalisée dans le bien et qu'il n'a pas connaissance d'une procédure en cours tendant à le modifier .

2/Il déclare n'avoir signé aucun mandat hypothécaire concernant le bien, ni concédé aucun droit de préemption au profit d'un tiers.

3/ Il déclare ne pas avoir bénéficié, en ce qui concerne le bien, d'une prime d'assainissement de transformation ou de réhabilitation.

4/ Ils déclarent ne pas avoir fait de déclaration officielle de cohabitation légale

5/ Les comparants reconnaissent chacun avoir pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation.

### CERTIFICAT D'IDENTIFICATION

— Le notaire soussigné certifie l'identité des parties telle qu'elle est ci-dessus établie au vu des pièces officielles de l'état civil lui produites.

*don* **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE EST DONNEE POUR QUELQUE MOTIF QUE CE SOIT.**

### Droit d'écriture

Le droit de cinquante euros est payé sur déclaration faite par le Notaire Allard Soussigné.

u  
ni  
so  
  
el  
2  
T  
hic