

ONT COMPARU :

Ci-après dénommés **"LES VENDEURS"**.

Ci-après dénommé **"LES ACQUEREURS"**.

ICI PRESENT ET ACCEPTANT :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE LA LOUVIERE quatrième division ex Haine-Saint-Pierre

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, l'ensemble sis
, cadastré ou l'ayant été section A numéro 93 C 8 pour une contenance
d'un are nonante-neuf centiares; tenant à ladite rue et à divers propriétaires.

Rappel de plan :

Tel que ce bien figure au plan de mesurage et de bornage dressé par le géomètre expert immobilier Marcel Gobert à La Louvière, en date du seize août mil neuf cent nonante-huit, demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Pierre-Philippe DEBAUCHE à Louvière et le Notaire Yves-Michel LEVIE à La Louvière, en date du dix-huit novembre mil neuf cent nonante-neuf.

Ce plan stipule ce qui suit :

"note : les canalisations de gaz, d'égouts etc... éventuelles constituent des servitudes qui doivent être respectées."

ORIGINE DE PROPRIETE.-

TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus et la jouissance par l'occupation effective à partir de ce jour.

PERMIS DE LOCATION

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'existence de dispositions instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire en région wallonne.

IMPOTS.-

Ils paieront et supporteront toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus à partir de ce jour.

Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de taxes communales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

CONTENANCE.-

Les contenances énoncées dans la description ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune indemnité.

ETAT DES BIENS - GARANTIES - SERVITUDES.-

Les biens sont vendus dans leur état actuel, sans garantie de la nature du sol, avec tous les vices et défauts de constructions, avec toutes les mitoyennetés éventuelles, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, la présente énonciation ne pouvant donner à des tiers plus de droits qu'il n'en résulterait de titres enregistrés et non prescrits.

Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-après, et qu'ils n'en ont personnellement conférées aucune.

Ils déclarent également qu'à leur connaissance, il n'y a pas de vices cachés.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager la partie venderesse que l'Administration du cadastre elle-même.

ASSURANCE INCENDIE

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

Le vendeur s'engage à maintenir en vigueur ce contrat tel quel, au moins huit jours après la signature de l'acte authentique et se déclare averti de l'obligation qui lui incombe d'en aviser sa compagnie d'assurances.

Passé ce délai, l'acheteur est tenu, sans intervention du vendeur, de prendre toutes dispositions utiles et de veiller à souscrire lui-même une assurance contre l'incendie et autres risques connexes.

EAU - GAZ - ELECTRICITE.-

Les acquéreurs devront continuer tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité ainsi qu'à la location des compteurs et en payer les redevances à échoir à partir de leur entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

CLAUSE URBANISTIQUE.-

A. Les vendeurs ainsi qu'il résulte d'un certificat d'urbanisme numéro 1 adressé au Notaire MEURICE soussigné par l'Administration Communale de La Louvière en date du quinze octobre deux mil douze, déclarent que :

Le bien en cause :

«1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir que l'entité de La Louvière :

- Appartient à l'aire de coopération transrégionale avec Bruxelles, définie comme un triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons, Charleroi-Namur (triangle wallon) :

- est reconnue comme un pôle, c'est-à-dire qu'elle exerce un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale de par son caractère urbain affirmé;

- appartient à l'Eurocorridor "Lille-Liège", traversant la wallonie dans le sens ouest-est;

- A été retenue comme point d'ancrage sur l'Eurocorridor "Lille-Liège par sa situation au carrefour de plusieurs axes de communication multimodaux :

- Appartient à la région agro-géographique hennuyère.

2° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

...

7° est situé en zone d'habitat résidentielle – construction d'ensemble ou schéma de structure communal adopté par le Conseil communal du 18 octobre 2004;

...
 9° est situé sur le territoire communal où le règlement régional d'urbanisme est applicable suivant le code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

10° est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 mars 1990 est applicable;

11° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995;

12° est situé sur le territoire communal visé par la révision du Règlement communal d'urbanisme approuvé provisoirement par le Conseil communal du 28 juin 2010.

13° est situé en unité paysagère 18 – unité de constructions d'ensemble au règlement communal d'urbanisme en vigueur;

...
 23° est actuellement raccordable à l'égout;

...
 26° est situé à proximité d'une canalisation Air Liquide;

...
 Le bien en cause :

...
 8° Etat des sols, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si le bien est ou pas inscrit dans la Banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols – Décret du 05 décembre 2008, art.89 al2):

...
 10° est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du S.P.W. – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des risques industriels, géologique et miniers - cellules sous-sol /géologique – avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes;

Le bien est situé sur gisement

11° 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 le lundi de 13h00 à 15h30 et le jeudi de 8h à 11h30.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. "

B. En outre, il est rappelé par le notaire soussigné qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1er, et le cas échéant, à l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, - permis pour lequel existent des règles de péremption. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie dudit article et dispensent le notaire d'en reproduire la teneur.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demande et d'obtention d'un permis d'urbanisme.

De plus, les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1er et le cas échéant, ceux visés par l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Les vendeurs déclarent :

- à ce jour, ils n'ont connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne leur en a été signifié aucun;

- aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne leur a été notifié.

- après avoir été informés par le notaire soussigné du contenu de l'article 175 dudit code, qu'ils n'ont pas été informés de ce que le bien vendu était repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.

Les acquéreurs déclarent avoir été invités préalablement à toutes opérations et l'avoir fait vérifier sur les plans se trouvant à l'Administration Communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes les autorités publiques, si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

DEGATS MINIERES.-

Les droits et actions qui pourraient appartenir aux vendeurs à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers aux biens prédésignés, font partie de la vente, pour autant que pareils droits n'aient pas été cédés antérieurement.

PRIX.-

CONDITIONS SPECIALES.-

En l'acte du Notaire Pierre-Philippe DEBAUCHE à La Louvière et le Notaire Yves-Michel LEVIE à La Louvière, en date du dix-huit novembre mil neuf cent nonante-neuf, il est notamment stipulé ce qui suit :

"la vente faisant l'objet du présent acte est faite et acceptée aux prescriptions, charges, clauses et conditions stipulées tant dans le présent acte que dans son annexe, le cahier SRWL/CCV/08-1997, applicables à la vente de logements sociaux et éventuellement aux autres bâtiments construits ou acquis par la Société Régionale Wallonne du Logement ou par les sociétés immobilières de service agréées par elle.

...

Les acquéreurs s'engagent à insérer toutes les prescriptions, charges, clauses et conditions générales contenues dans le présent acte ou dans le cahier

Troisième rôle

H.H.
T.M.



SRWL/CCV/08-1997 dans tout acte de vente ultérieur et de les imposer aux nouveaux acquéreurs."

L'acquéreur est subrogé dans les droits, actions et obligations des vendeurs quant à ces stipulations, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE .

Après que le Notaire soussigné ait éclairé les vendeurs de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte, les vendeurs déclarent dispenser expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour sûreté du prix et des frais de la vente lors de la transcription d'une expédition des présentes;

ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile chacune en leur demeure actuelle.

FRAIS.-

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des acquéreurs.

DISSIMULATION DANS LE PRIX.-

Il est donné lecture aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement:

"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. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.

DECLARATION.-

Le notaire instrumentant a donné lecture aux comparants des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Interrogés par le notaire à ce sujet, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir cédé de bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, dans les cinq années précédant le présent acte, conformément aux dispositions de l'article 8 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

DECLARATION

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin.
- que des état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Loi contre le blanchiment d'argent.

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a expressément attiré leur attention sur le fait que tout paiement de prix et/ou de solde doit **obligatoirement** être effectué par chèque ou par virement, à l'exclusion de tout paiement en liquide.

REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS

En outre, la partie venderesse déclare expressément que depuis le premier mai deux mil un, date d'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal relatif aux coordinateurs de sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, elle n'a entrepris aucun des travaux concernés par cet Arrêté Royal et nécessitant la mise en œuvre de cette disposition légale.

Il n'existe donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans *. Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord expresse avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Anciennes installations déclarées: 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

vingt sept décembre deux mil deux
dressé par *K&A Kewingen en Energie Advies te Landigem*,

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 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 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 ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique

daté du *vingt sept décembre deux mil deux*
sous références *2012 122 27 00 1215*.

qualifiée de
H 1/1 -
TM
TC

Les vendeurs et acquéreurs déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

DETECTEUR(S) DE FUMEE en région Wallonne.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire tenant minute de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre avec entrée en vigueur au premier juillet deux mil six.

Le vendeur déclare que le bien *n'en est pas équipé*.

ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION

Conformément à l'article 68-7, §4 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien vendu ne se situe pas dans le périmètre d'une zone à risque d'inondation.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu ne soit pas situé dans une zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

Protection de l'environnement – Pollution des sols – Réservoir à mazout en région Wallonne.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comprend pas de réservoir à mazout enterré de minimum trois mille litres et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée 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. A 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 lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du C. W.A. T. U.P. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M. B. 24/04/2007)];

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique

(antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUP, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur 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 vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Interrogé par le notaire Meurice soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide de la Région Wallonne.

DISPOSITIONS FISCALES.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Meurice soussigné des dispositions relatives à :

- a) la restitution des droits d'enregistrement pour revente dans les deux ans,
- b) la taxation des plus-values lors de la revente dans les cinq ans d'un immeuble bâti ou non bâti et dans les huit ans d'un terrain à bâtir.

ARTICLE 9 de la loi de Ventôse.

Le notaire instrumentant a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire instrumentant des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par Maître Meurice.

acquiesc
H.M.
TM
TC
9

DONT ACTE