

ONT COMPARU

Le bien ci-après décrit :

Ville de LA LOUVIÈRE (quatrième division - Haine-Saint-Pierre)

Une maison d'habitation avec dépendances et terrain
cadastrée section A numéro 0012D3P0000, pour deux ares quinze centiares
(02 a 15 ca).

Revenu cadastral : 498,00 €

Plan

Le bien prédécrit est figuré sous lot I en un plan de mesurage dressé
par le géomètre Philippe, de Morlanwelz, le 02.04.1923.

Ce plan auquel les parties devront se référer, est resté annexé à un
acte du Notaire L'Olivier, de Fayt-lez-Seneffe, du 20.04.1923, 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

Un acte du notaire

stipule

notamment ce qui suit :

- " Le puis commun entre les acquéreurs et l se trouve sur la propriété de ce dernier et figure audit plan sous lettre B.
- " L'écoulement des eaux continuera à se faire par la rigole figurée audit plan par un pointillé rouge. Au même emplacement se trouve le passage commun.
- " La porte et les fenêtres du premier lot, prenant jour sur la propriété du vendeur, seront maintenues. "

Le vendeur déclare que ces conditions spéciales figurant également à la légende du plan préventé ne seraient plus d'application.

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

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 est équipé de détecteurs de fumée conformément à la législation en vigueur.

Urbanisme et environnement

Conformément à l'article D.IV.99 du Code de développement territorial (CODT), le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat au plan de de secteur de La Louvière-Soignies, en zone d'habitat résidentielle en ordre fermé ou semi-ouvert au schéma de structure communal du 18.10.2004, en unité paysagère 15 – unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme tel qu'il résulte du certificat d'urbanisme mentionné ci-après, dont copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît;
- le bien est situé sur le territoire communal :
 - où le règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 22 mars 1990 est applicable.
 - visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Wallon du 06.01.1995.
 - visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé provisoirement par le Conseil Communal du 28.06.2010.
- le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la Ville;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977 ni d'un autre certificat d'urbanisme valable, à l'exception d'un permis pour la réfection de l'annexe que le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ;
- le bien n'est pas situé dans un site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine;
- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou d'aménagement foncier, 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 n'est pas classé ni situé dans une zone de protection visée au Code wallon du patrimoine;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'accident majeur, à risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure;
- le bien n'est pas situé en zone Natura 2000 ou à proximité d'une telle zone;
- le bien est raccordé à l'égout;
- 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 n'est pas situé en zone inondable.



Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation. Il garantit que cette affectation est régulière.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra cette affectation.

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.

Pour le surplus, 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 D.IV.4 du CODT pour lesquels un permis d'urbanisme est obligatoire. Les parties sont à cet égard informées :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CODT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

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 11.07.2017 dressé par Vinçotte, 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, la copie du certificat de performance énergétique relatif au bien vendu, établi par un certificateur agréé le 02.03.2017 (référence 20170302015053).

Conventions entre co-acquéreurs

Les acquéreurs déclarent faire la présente acquisition chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Bien que volontaire, la présente indivision n'enlèvera pas à chaque copropriétaire le droit de demander, à tout moment, la sortie d'indivision amiable ou judiciaire relativement au bien présentement acquis.

Avertis des dispositions légales relatives à la déclaration de cohabitation légale, ils conviennent à titre réciproque et aléatoire, concernant le bien présentement acquis par eux, qu'il y aura, au décès du prémourant d'eux, au choix du survivant, accroissement au profit du survivant, portant sur l'usufruit ou sur la pleine propriété de la part indivise acquise par le prémourant.

La présente stipulation n'aura d'effet que si le survivant manifeste, par acte notarié dans les quatre mois du décès du prémourant des acquéreurs, sa volonté d'en bénéficier et, en ce cas, dans quelle mesure.

Cette convention est soumise aux conditions suivantes :

- a/ S'agissant d'un contrat à titre onéreux, aucune indemnité ne sera due par le survivant aux ayants cause du prémourant. Le survivant prendra néanmoins à sa charge, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le remboursement de tout emprunt qui aurait été souscrit par les acquéreurs en vue de l'acquisition, de l'entretien ou de la transformation du bien présentement acquis, à concurrence des intérêts à échoir en cas d'option pour l'accroissement en usufruit ou à concurrence des remboursements en capital et intérêt en cas d'option pour l'accroissement en pleine propriété;
- b/ Cette convention est faite pour une première période d'un an prenant cours ce jour. A l'issue de cette période d'un an, la convention sera automatiquement prorogée pour une nouvelle période d'un an, de par la volonté présumée des acquéreurs, faute pour l'un d'entre eux d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par lettre recommandée mise à la poste trois mois avant l'expiration de la période en cours. Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de chaque nouvelle période d'un an;
- c/ En vue de garantir à son co-acquéreur l'exercice paisible de ses droits dans l'immeuble acquis, chaque acquéreur s'interdit d'aliéner ses propres droits, à quelque titre que ce soit, ou de les affecter en hypothèque autrement que de commun accord, aussi longtemps que la convention d'accroissement restera en vigueur, conformément à ce qui est stipulé sub b/ ci-dessus;
- d/ L'accroissement convenu s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou transformations qui seraient apportées à l'immeuble objet du présent acte.
- e/ Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers, chaque partie déclarant d'ores et déjà obliger ses héritiers et ayants droit, solidairement et indivisiblement entre eux, à la signature de pareil acte.
- f/ A défaut d'avoir émis sa volonté de la manière et dans le délai indiqué ci-dessus, le survivant des acquéreurs sera censé avoir renoncé de manière irrévocable à ce droit d'accroissement.



Droit de préférence

Pour le cas où un des copropriétaires déciderait d'aliéner volontairement à titre onéreux sa part dans le bien ci-dessus décrit, l'autre copropriétaire jouira d'un droit de préférence.

A cet effet, le cédant s'engage à notifier à l'autre, par pli recommandé, le prix et les conditions auxquels il est disposé à aliéner sa part du bien.

Le bénéficiaire disposera de 30 jours à dater de l'émission de l'offre du cédant, cachet de la poste faisant foi, pour notifier à celui-ci, par la même voie, son acceptation ou son refus. L'absence de réponse dans ce délai vaudra refus de l'offre.

En cas de refus, le cédant ne pourra toutefois pas aliéner volontairement à titre onéreux sa part de l'immeuble à une tierce personne sans informer son copropriétaire du prix et des conditions offerts par le tiers, et ce par pli recommandé. Celui-ci disposera alors d'un nouveau délai de 30 jours à compter de l'envoi, cachet de la poste faisant foi, pour faire une offre égale, auquel cas l'immeuble lui sera acquis. En cas de refus ou d'absence de réponse dans ce délai, le droit de préférence sera définitivement éteint et le cédant sera libre de vendre à des conditions au moins égales à celles notifiées.

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 existe un dossier d'intervention ultérieure et que celui-ci a été remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes.

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 et numéros d'identification au registre national préappelés 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

Les acquéreurs, en vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement 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 30.05.2017;
- 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.

DONT ACTE.

