

## **VENTE**

### **COMMUNE DE MANAGE – quatrième division – La Hestre**

Un garage sur et avec terrain sis rue \_\_\_\_\_, cadastré d'après titre, section \_\_\_\_\_ pour une contenance de trente-deux centiares quatre-vingt-sept décimètres carrés (32ca 87dm<sup>2</sup>) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, \_\_\_\_\_, pour une contenance de trente-deux centiares (32ca).

#### **Rappel de plan :**

Tel que ce bien est figuré sous teinte verte " lot 2 ", au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre expert-immobilier

\_\_\_\_\_, pour une contenance de trente-deux centiares quatre-vingt-sept décimètres carrés (32ca 87dm<sup>2</sup>).

Revenu cadastral: soixante et un euros (€ 61,00).

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

## **PRIX**

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

1.- Il aura la propriété du bien à partir de ce jour et il en aura la jouissance immédiate par prise de possession réelle, le bien étant actuellement déjà occupé par l'acquéreur.

2.- Il le prendra dans l'état dans lequel le bien se trouvait à la date de la signature de la convention sous seing privé sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, sans garantie des vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté ou autre causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée; toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur certifie à cet égard qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

De plus, le bien objet des présentes est vendu sans garantie de conformité aux normes de sécurité existantes (et notamment en matière électrique, de chauffage, de cuves à mazout, de protection contre l'incendie...).

3.- L'acquéreur prendra le bien vendu avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, la présente clause ne

pouvant donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre que celles qui seraient éventuellement relatées ci-après.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, lesquels font donc partie de la vente.

4.- Ne font pas partie de la vente, les meubles et objets mobiliers, sauf ceux attachés à demeure, à moins que ces derniers n'appartiennent à des tiers, et plus spécialement les installations de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui seraient la propriété des régies ou sociétés distributrices.

#### Registre des gages

Le vendeur déclare que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

5.- L'acquéreur paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti.

6.- Il reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de la nécessité de faire assurer personnellement le bien vendu contre les risques d'incendie et autres, le contrat du vendeur prenant fin de plein droit au plus tard trois mois après la passation du présent acte.

7.- L'acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de la présente vente.

#### CLAUSES URBANISTIQUES

1) L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception d'un certificat d'urbanisme n°1 délivré en date du vingt-cinq février deux mille dix-neuf, par la Commune de Manage, dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Ledit certificat d'urbanisme, portant la référence CU1 n°2019/023/mb, reprend textuellement ce qui suit :

*09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;*

- *est repris en zone d'habitat urbain à forte densité au schéma de structure ;*

- *est situé dans le périmètre de rénovation urbaine de La Hestre*

- *Fayt-Sud approuvé par le Gouvernement en date du 14/10/10 ;*

- *est situé dans une zone d'initiative privilégiée ;*

- *a fait l'objet d'une demande de division – article D.IV.102 : n°2012/042 ;*

- *n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'insalubrité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre ;*

- *nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure ;*

- *n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation ;*

- *à notre connaissance, la zone est équipée du gaz basse pression ou d'emprises en sous-sol*

- *est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité et égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

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

*Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis.*

*Pour toute information, le guichet du service urbanisme est*

ouvert du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00. »

3) Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire en vertu de l'article D.VII.1 dudit Code, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est actuellement affecté à usage de garage ; l'acquéreur, interpellé sur la nature de son projet déclare, à défaut d'indication particulière, vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques (s'il s'agit d'un bien bâti, son volume, son aspect architectural, sa destination).

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

4) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial, 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 ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

5) Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente 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 dans le Code wallon de Développement Territorial ;

6) Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial ;
- 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.

7) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

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 faire mention de l'article 60 du Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

#### **ÉTAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE**

Après avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant l'état actuel de la législation existante en région wallonne en matière de pollution du sol, le vendeur déclare qu'à sa connaissance 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 du bien, et qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou de plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

En outre, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. Les parties déclarent que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle des éventuelles obligations d'investigation, et le cas échéant de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2,15° et 16° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien, sans possibilité de remise en cause des présentes.

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du vingt-deux octobre deux mille dix-neuf portant la référence 10119714, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.* »

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage « Résidentiel ».

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie de l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols antérieurement aux présentes.

#### **CUVE A MAZOUT**

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de citerne à mazout souterraine dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout.

#### **ZONES INONDABLES**

L'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone, ce qui est confirmé par la consultation du site de la Région wallonne.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le Notaire rédacteur des présentes, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'acquéreur confirme bien savoir et accepter.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

#### **PRÉSENCE D'UNE CANALISATION POUVANT ENTRAÎNER UNE SERVITUDE LÉGALE D'UTILITÉ PUBLIQUE**

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le Notaire instrumentant a interrogé le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes est grevé d'une telle servitude au profit des sociétés

La présente clause a pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le Notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE**

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq.

L'acquéreur déclare avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation de faire établir, de conserver et de transmettre à l'acquéreur, en cas de revente du bien, le dossier d'intervention ultérieure en cas de travaux effectués par entrepreneur dans l'immeuble acquis.

#### **CONDITIONS SPÉCIALES**

1. L'acte de vente reçu le vingt-cinq février deux mille treize par le notaire Vincent BUTAYE, à Ecaussines, et par le notaire Yves-Michel LEVIE, à La Louvière, reprend les conditions spéciales, ci-après textuellement reproduites :

*« 1/ La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-*

annexé provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2/ Le vendeur déclare que la toiture du garage fait partie du bien vendu et ne constitue pas une partie commune de la batterie de garage.

3/ Le procès-verbal de mesure et de division dont question ci-avant dressé par Monsieur \_\_\_\_\_ mentionne ce qui suit :

Servitudes et charges : Il est précisé, en accord avec les parties :

1) Toutes les canalisations d'eau, d'égouts, etc... existantes sur les différents lots constituent des servitudes apparentes et continues qui devront être respectées.

2) La baie existante sur le lot 2 du plan ci-contre entre les lettres I-O constitue une servitude de vue apparente et continue qui subsistera et devra être respectée. Celle-ci restera opaque en tout temps.

3) Entre les murs A-B, A-H et H-G, les murs sont mitoyens.

Entre les lettres I-J, le mur est privatif au lot 2 du plan ci-contre.

Entre les lettres I-O, le mur est mitoyen.

Entre les lettres O-P, la cloison est privative au lot 3 du plan ci-contre. ».

2. Le vendeur, étant également propriétaire du bien voisin sis à Manage ex La Hestre, Rue \_\_\_\_\_ déclare que le bien objet des présentes est **raccordé au compteur électrique** dudit numéro \_\_\_\_\_. Le vendeur accepte que la consommation d'électricité du garage soit prise en charge par ses soins, pour autant qu'aucun appareil de consommation permanente n'y soit raccordé et que le dit bien reste la propriété de Monsieur \_\_\_\_\_

(

Les acquéreurs s'engagent à se raccorder au réseau électrique, à leurs frais, à première demande des successeurs à tous titres de la venderesse.

3. Le vendeur déclare que l'acquéreur aura **accès à la porte** séparant le garage vendu aux présentes de la cour intérieure du

propriété du vendeur, pour autant que le garage vendu en vertu des présentes reste la propriété de Monsieur

Il s'agit d'une tolérance strictement personnelle envers les acquéreurs.

En cas de vente de la propriété de la venderesse (sise à Manage ex La Hestre, rue Renard numéro 20) ou du garage objet des présentes, la venderesse ou ses successeurs à tous titres s'engage(nt) à murer cette porte, à ses / leurs frais, à l'entière décharge des consorts ou de leurs successeurs à tous titres.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des présentes stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### **APPROBATION FINALE**

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

Les parties se déclarent en outre bien informées que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

#### **NÉGOCIATION**

La présente vente a été négociée entre parties, notamment les conditions spéciales dont question ci-dessus. Les parties déchargent expressément le Notaire soussigné de toute moins-value éventuelle du bien objet des présentes OU au bien restant appartenir à la venderesse compte tenu des accords dégagés entre parties.

Le Notaire rédacteur des présentes n'est nullement intervenu dans la négociation entre parties et n'a pas visité le bien, ce que les parties reconnaissent expressément.

#### **DÉCLARATIONS FISCALES et DIVERSES**

1.- Le Notaire soussigné certifie avoir interrogé le vendeur quant à son assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur réquisition dudit Notaire, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à ladite taxe.

2.- Le Notaire soussigné déclare avoir attiré l'attention du vendeur sur la possibilité d'obtenir restitution des droits

d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans de l'acte d'acquisition, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

3.- Le vendeur reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné des dispositions concernant la taxation des plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles bâtis (articles 90, 10° et 93bis du Code des impôts sur les revenus).

4.- Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement concernant les dissimulations de prix.

5.- L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour solliciter la réduction des droits d'enregistrement et/ou l'abattement.

6.- Le vendeur déclare qu'il n'a pas déposé de requête en règlement collectif de dettes auprès du Tribunal du Travail ou du Juge des Saisies qui rendrait ainsi son patrimoine indisponible.

7.- Pour satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit sur le blanchiment d'argent il est précisé que le prix de vente a été payé au moyen de fonds provenant du compte numéro  
au nom de Monsieur (

8.-

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

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

#### **ÉLECTION DE DOMICILE**

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

#### **INTÉRÊTS CONTRADICTOIRES**

Après avoir été formellement informées de leur droit absolu de faire choix chacune d'un notaire sans frais supplémentaires, les parties affirment que 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. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

#### **ÉTAT CIVIL - IDENTITÉ**

Le Notaire soussigné déclare s'être assuré de l'identité des parties sur base de leur carte d'identité, et en outre certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base de leur livret de mariage ou extrait des registres de l'Etat Civil.

Les numéros de Registre National des parties sont repris dans l'acte avec l'accord de celles-ci.

#### **DONT ACTE.**

Passé en l'étude, même date que dessus indiquée.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, soit le vingt-deux octobre deux mille dix-

neuf.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties, ont signé avec Nous, Notaire. (Suivent les signatures)

POUR EXPEDITION CONFORME