

ONT COMPARU :

Les parties ci-après nommées, le vendeur et l'acheteur, ont déclaré avoir convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare vendre l'immeuble ci-après mentionné, à l'acheteur qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de dettes, charges et créances privilégiées ou hypothécaires quelconques.

Sur interpellation du notaire, le vendeur déclare qu'il n'a signé aucun document, notamment d'affectation ou de mandat hypothécaire et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien.

L'acheteur prend le bien vendu dans son état actuel sans rien en excepter ni réserver, l'acheteur déclarant connaître parfaitement le bien vendu pour l'avoir vu et visité, sans recours contre le vendeur en indemnité ou réduction de prix soit pour mauvais état, vétusté, vices apparents ou non des constructions, du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, y compris celles pouvant résulter des règlements de l'urbanisme, qui peuvent avantager ou grever le bien vendu quitte pour lui à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, et ce, à ses frais, risques et périls, sans intervention ni recours contre le vendeur, sans garantie des constructions ni de la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins fut-elle supérieure au vingtième étant au profit ou à la perte de l'acheteur sans supplément ni diminution du prix, sauf à respecter le droit de l'occupant s'il y a lieu.

L'acheteur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur notamment du chef de dégâts miniers sans qu'il soit garanti que pareils droits existent.

L'acheteur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les contrats d'abonnement aux distributions d'eau, du gaz, de l'électricité ou autres dont les compteurs, canalisations ne font pas partie de la vente ainsi que les objets dont des tiers pourraient

revendiquer la propriété.

Le vendeur garantit qu'il n'a pas effectué sur le bien vendu au cours des cinq dernières années des constructions ou des transformations de nature à entraîner une modification du revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral dudit bien.

Le vendeur déclare qu'il n'a 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.

### **JOUISSANCE**

L'acheteur aura la propriété et la jouissance de l'immeuble vendu à dater de ce jour par l'occupation réelle, à charge d'en supporter le précompte immobilier et tous les impôts réels afférents au bien vendu à partir de ce jour et les abonnements et redevances dues aux sociétés de distributions.

### **ASSURANCE INCENDIE**

L'acheteur déclare savoir qu'il doit faire le nécessaire à ses frais, pour assurer les bâtiments vendus contre l'incendie et les autres risques accessoires et ce, sous sa seule responsabilité, à partir du jour de l'acte notarié de vente.

### **FRAIS**

Tous les droits, honoraires et frais de la présente seront à charge de l'acheteur.

### **APPLICATION DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

#### **I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code Wallon.**

1) Le vendeur déclare:

- que le bien est repris au plan de secteur de La Louvière-Soignies en zone d'habitat;
- que le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept;
- que le bien a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro un délivré par la Ville de La Louvière daté du neuf

mars deux mille quatre, lequel stipule notamment ce qui suit:

"Au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/07/1987, 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 un plan d'expropriation ni dans un plan particulier d'aménagement et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde.

"Ce bien n'est pas repris non plus dans les limites d'un lotissement.

"L'immeuble prémentionné n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité."

Une copie dudit certificat d'urbanisme n° 1 a été remise antérieurement à l'acheteur, qui le reconnaît.

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu dudit certificat d'urbanisme reçu de la Ville de La Louvière, daté du neuf mars deux mille quatre;

3) Le vendeur déclare qu'il ne prend 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, paragraphe premier, et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, premier alinéa du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.).

4) Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

5) Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2, premier alinéa du CWATUP, 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 d'urbanisme;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

**II.** 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;

- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans



le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

**III.** 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 C.W.A.T.U.P..
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le vendeur déclare subroger purement et simplement l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de ces stipulations, pour autant qu'elles soient toujours d'application et qu'elles se rapportent au bien prédécrit.

#### **REGLEMENT DE FOURNITURE D'EAU**

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 de 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.

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Le vendeur se réserve la faculté de prendre inscription conventionnelle pour le cas où le chèque ne serait pas honoré.

#### **DECLARATIONS DIVERSES**

1) Les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée ci-avant.

2) Le notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et l'état civil des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

3) Le vendeur déclare avoir la qualité de résident fiscal belge depuis le premier janvier dernier.

4) Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé des conditions de taxation des plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'immeubles bâtis.

**BIEN VENDU**

VILLE DE LA LOUVIERE, ex HAINE-SAINT-PIERRE  
QUATRIEME DIVISION

Une maison de commerce avec dépendances et cour sise  
 , cadastrée ou l'ayant été section  
 pour une contenance d'après cadastre de un  
 are vingt centiares, contenant d'après titre un are vingt  
 centiares septante-cinq décimilliaires, tenant ou ayant tenu  
 à ladite rue, à

ORIGINE DE PROPRIETE

### CONDITIONS PARTICULIERES

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé de servitudes conventionnelles, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

### PRIX

### DECLARATION SUR L'ORIGINE DES FONDS

Le notaire atteste que le paiement qu'il a personnellement constaté a été effectué par le débit du compte numéro 370 - 1071 552 - 80

### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour, et qu'ils ne le feront pas dans un délai expirant deux mois après la passation de l'acte authentique de vente.

En outre, chacun des comparants, présent ou représenté

comme dit est, 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 :

- que ses 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 un concordat 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.

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a signé aucun mandat hypothécaire grevant le bien
- qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien;
- qu'aucune saisie, même conservatoire, ne lui a été signifiée;

#### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture au vendeur qui le reconnaît des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé par le notaire soussigné quant à savoir s'il possède la qualité d'assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le vendeur a répondu par la négative et déclare qu'il n'a pas cédé depuis moins de cinq années un bâtiment sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'exploiter, de sorte que l'article 60 du Décret Wallon du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement n'est pas d'application.

#### **CODE WALLON DU LOGEMENT - PERMIS DE LOCATION**

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions du Code Wallon du logement instituée par le décret

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le

notaire soussigné des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, les vendeurs déclarent que les éventuels travaux effectués au bien vendu ont été entamés avant le premier mai deux mil un et qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

De son côté, s'il vient à revendre le bien présentement acquis, l'acquéreur remettra un dossier d'intervention ultérieure à son propre acquéreur, s'il échet.

#### DECLARATION PRO FISCO

1. Dûment interrogé à ce sujet par le notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas réunir les conditions lui permettant de solliciter la restitution des droits prévue à l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

2. Dûment interrogé à ce sujet par le notaire soussigné, l'acquéreur déclare ne pas réunir les conditions lui permettant de bénéficier de la réduction des droits prévue à l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

#### DECLARATION

Les parties affirment que le notaire soussigné les a éclairées de 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.

DONT ACTE

Fait et passé à

en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, l'ont lu et compris son contenu et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

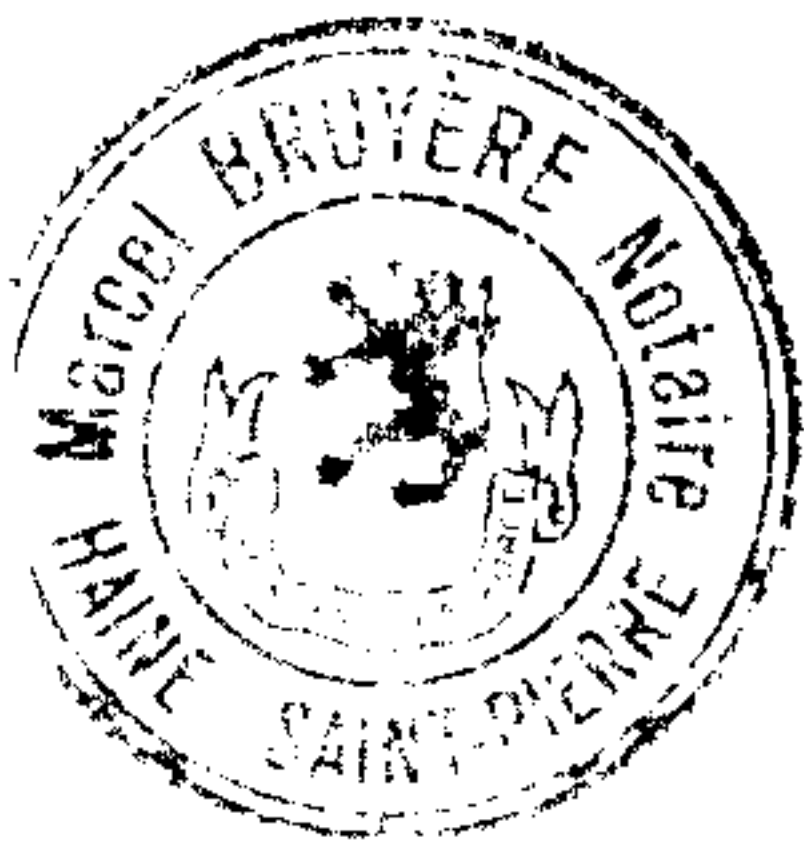
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaires.



## RESTITUTION EVENTUELLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT EN CAS DE REDUCTION

En vue de jouir de la réduction prévue par les articles 53 et suivants du Code des droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

- 1° Que lui et son conjoint ne possèdent pas d'autres immeubles ou qu'ils ne possèdent pas en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53, 2°, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants lorsque le revenu cadastral qui s'y rapporte n'excède pas vingt cinq pour cent dudit maximum.
- 2° Que lui et son conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.
- 3° Que l'immeuble actuellement vendu et repris au cadastre comme "maison de commerce"; que celui-ci après travaux deviendra une maison d'habitation; Que le revenu cadastral de ce bien devra donc être revu comme tel.
- 4° Qu'au cas où le revenu cadastral qui sera attribué à l'immeuble acquis, ne dépasserait pas le maximum prévu par la loi, l'acquéreur se réserve, moyennant production de l'extrait cadastral requis, de solliciter la restitution des droits d'enregistrement trop perçus.
- 5° Qu'il obtiendra dans un délai de trois ans à dater des présentes, son inscription ou celle de son conjoint dans les registres de la population ou des étrangers à l'adresse de l'immeuble présentement acquis et maintiendra cette inscription pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.



Pour expédition conforme

*Remission rôle et dernier rôle*