

Deux garages sur et avec terrain, cadastré actuellement section A, numéros 0153A10P0000 (garage), 0153B10P0000 (jardin), pour une contenance totale de un are trente-trois centiares (1a 33ca) *(selon titre section A, partie des numéros 151M5 et 151R5)*.

RC: cent quarante et un euros (€ 141,00)

RAPPEL DE PLAN.

Telle que ces parcelles ont été délimitées avec d'autres sous teinte bleue en un plan dressé par le Géomètre géomètre expert immobilier à Péronnes-lez-Binche, le 14 octobre 1968, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par Maître Charles Jacquet, Notaire ayant résidé à La Louvière le 10 avril 1970.

ORIGINE DE PROPRIETE

DONT QUITTANCE.

PROPRIETE - JOUISSANCE - CONTRIBUTIONS

L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu.

Il en aura la jouissance à partir du même jour par la prise de possession réelle pour un garage et par la perception des loyers pour l'autre garage, à charge de respecter les droits de l'occupant et de s'entendre avec lui à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'un des garage est libre et l'autre loué moyennant un bail oral à des conditions connues de l'acquéreur.

L'acquéreur paiera et supportera à compter de ce jour également les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur ce bien.

est à l'instant payée par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît, au titre de quote-part forfaitaire pour le précompte immobilier de l'année en cours.

CONDITIONS SPECIALES

Ce caniveau est raccordé au collecteur public. Chacun des propriétaires est tenu de maintenir en état de propreté la partie de caniveau traversant sa cave .

2. Les corniches de la toiture couvrent les murs mitoyens surplombent la toiture des maisons contigües au bien vendu.

OBLIGATION.- L'acquéreur est tenu de reprendre, à ses frais les eaux de pluie des corniches surplombant la toiture des maisons voisines ».

"Urbanisme.- En cas de transformation à apporter à l'immeuble vendu, l'acheteur devra se conformer à la législation relative à l'Urbanisme et demander aux Autorités compétentes, les autorisations nécessaires.

"Servitude minière.- Il est stipulé comme condition expresse et essentielle de ces ventes sans laquelle celles-ci n'auraient pas été consenties :

"Que l'acquéreur susnommé s'engage formellement tant pour lui que pour ses héritiers ou ayants-droits, et qu'il abandonne dès maintenant et pour l'avenir, toutes prétentions qu'il aurait pu ou pourrait élever contre les sociétés venderesses à raison des dommages quelles qu'en soient la nature et l'importance, que les propriétés mentionnées ci-dessus telles qu'elles se composent et pourront se composer ultérieurement, ont pu ou pourraient éprouver par l'effet de tous les travaux que conques passés, présents et futurs, tant de l'exploitation de charbonnages que de ceux des usines et installations de surface des sociétés précitées et de toutes autres qui les auraient précédées, ainsi que de celles qui pourraient leur succéder ou se substituer à elles dans l'avenir, de quelque manière que ce soit, sans aucune exception ni réserve.

En même temps, Monsieur et Madame s'engagent à n'aliéner lesdites propriétés qu'en imposant à l'acquéreur la même obligation envers les Sociétés susmentionnées.

En outre et pour atteindre plus efficacement le but des stipulations qui précèdent, il est convenu que les biens dont il s'agit appartenant en vertu des présentes sont soumis envers les mines des Sociétés susdites pour leur usage et utilité à la servitude de souffrir tous dommages indistinctement qui pourraient être causés par suite de tous les travaux tant miniers que de surface, présents et futurs exécutés, et qui seront exécutés dans le périmètre desdites mines ».

CONDITIONS GENERALES

1. L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent le grever ou l'avantager, sauf à lui de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls; le vendeur déclare n'en avoir personnellement concédé aucune; l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur pour vétusté, vices apparents ou cachés, des constructions, du sol ou du sous-sol;

2.- Le vendeur ne garantit pas la contenance énoncée et toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, même supérieure à un vingtième fera perte ou profit pour l'acquéreur; les références cadastrales sont données à titre de simple renseignement.

3.- Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu à compter de ce jour.

Son attention est attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée au-delà de ce jour.

4.- L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement à toutes servitudes éventuelles résultant de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques.

5.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la présente vente.

CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDTbis)

Avertissement

Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidiativement* à celle du vendeur ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre expert,...).

En application du Code du développement territorial (ci-après CoDTbis):

A. Le Vendeur déclare:

- qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'aucun certificat d'urbanisme depuis moins de deux ans ni de certificat de patrimoine valable ;
- qu'il n'a pas, personnellement, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7°, qu'aucun procès-verbal de constat n'a été dressé et qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.
- qu'à sa connaissance, et sauf toute information contraire à obtenir des services administratifs compétents, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'un classement prévu par la législation, ni d'une procédure d'expropriation, ni d'un lotissement ;
- en conséquence, qu'il n'est pris 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, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, et notamment: ériger sur le bien quelque construction que ce soit, démolir une construction existante, transformer une construction existante (en ce compris la création d'un nouveau logement dans une construction existante), exécuter des travaux d'aménagement intérieur ou extérieur - en ce compris les travaux de conservation et d'entretien - qui portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification du volume construit ou de l'aspect architectural, modifier la destination de tout ou partie du bien, abattre un ou plusieurs arbres, modifier sensiblement le relief du sol, ou y placer une ou plusieurs installations fixes, mobiles (roulotte, caravane, véhicule désaffecté ou tente), enseigne ou dispositif de publicité.

B. Il résulte des renseignements urbanistiques datés délivrés au
notaire soussigné par l'Administration communale de La Louvière :

1) Que le bien est repris :

- au plan de secteur de La Louvière-Soignies en zone d'habitat ;
- au schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) : en zone d'habitat résidentielle constructions d'ensemble (1484) et le solde en zone d'aménagement différé (zone 2) ;
- au Guide communal d'urbanisme (ancien règlement communal d'urbanisme) : en zone de construction d'ensemble (art 18) ;
- est exposé à une contrainte géotechnique majeure ou à un risque naturel majeur au sens de l'article D.IV.57 3 ° du CoDT :
- * zone de consultation (Mines/Karst/Fer) ;
- * Puits de mines ou gisement ;
- Renseignements liés au P.A.S.H. : le bien est repris en zone « Egout existant – zone d'assainissement collectif : le bien est actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet (cfr P.A.S.H.).
- Autres renseignements liés au bien : PLAN 13.31 –

2) Que le bien n'est pas concerné par un plan communal d'aménagement, un plan d'expropriation, un arrêté d'insalubrité, un classement, une liste de sauvegarde.

L'Acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat d'urbanisme.

C. Il est rappelé :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

DÉCLARATIONS ET INFORMATIONS RELATIVES À LA POLLUTION, À LA SÉCURITÉ ET À CERTAINES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES IMMEUBLES

Etat des sols

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 cédant déclare qu'à sa connaissance il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien cédé 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^{er} 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 donnée de l'état des sols, daté du 14 septembre 2020 et portant la référence 10225823, énonce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de l'extrait conforme préalablement à la signature des présentes.

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

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 ».

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de la cession.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Chantiers temporaires

Les parties se reconnaissent informées de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un.

Le vendeur déclare que, depuis le 1^{er} mai 2001, il n'a pas été effectué de travaux et qu'il n'y a donc pas eu lieu d'établir un dossier d'intervention ultérieure.

Zones inondables

L'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le Vendeur doivent informer l'Acquéreur sur le fait que le Bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Dans sa réponse à sa demande de renseignements, l'Administration communale n'a pas indiqué au notaire instrumentant que le Bien se situait dans une telle zone, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne (*<http://cartopro3.wallonie.be/alino/viewer.htm>) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, sachant cependant que les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre de simple renseignement, sans garantie par le Vendeur ou le Notaire instrumentant.

AUTRES DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare que:

- il n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral;
- il n'a signé aucun mandat hypothécaire;
- il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien;
- il n'a pas introduit et n'envisage pas d'introduire de demande de règlement collectif de dettes ;
- il n'est pas failli et n'est pas concerné par un concordat judiciaire ou la loi sur la continuité des entreprises.
- il n'a consenti aucun droit de préférence en faveur de qui que ce soit dans quelque convention que ce soit
- qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.
- qu'aucun des équipements et autres biens meubles incorporés au bien vendu ne fait l'objet d'une sûreté réelle ou d'une réserve de propriété ; l'acquéreur déclare dispenser le Notaire de consulter le Registre des Gages.

Remboursement de primes

Les parties sont informées que certaines aides et primes, régionales ou fédérales, sont remboursables et que la réglementation wallonne (arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, article 5) dispose que le notaire chargé de la vente d'un logement doit s'informer auprès du vendeur sur l'attribution d'une aide régionale relative au bien vendu et, le cas échéant, en retenir le montant pour en réserver tout ou partie au receveur général.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié de primes régionales.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les acquéreurs.

ELECTION DE DOMICILE

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ARTICLE SUR LA REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article deux cent et trois du Code des Droits d'Enregistrement.

DECLARATIONS RELATIVES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

1. Taux allégé

Non applicable.

2. Réduction des droits d'enregistrement

Non applicable.

3. Abattement en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique (art. 46 bis C. Dr. Enreg. Rég. wallonne)

Non applicable.

EQUILIBRE DES ENGAGEMENTS RESPECTIFS

Conformément à la loi du 16 mars 1803 organisant le notariat, le Notaire soussigné attire l'attention des parties en cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés et informe les parties qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les parties se reconnaissent informées à suffisance et déclarent qu'elles estiment équilibrés leurs engagements respectifs résultant des présentes.

PROJET

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours, et avoir pu en prendre pleinement connaissance en temps utile.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT-CIVIL

Le Notaire instrumentant atteste et certifie l'identité des comparants ainsi que l'exactitude de leur état-civil et de leur domicile d'après les documents officiels requis par la loi. Les comparants autorisent expressément le Notaire à indiquer leur numéro de registre national.

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE

Après lecture intégrale des mentions visées par l'article 12 de la loi organique du notariat et commentaire du reste de l'acte, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures

Pour exnédiction conforme