

**ONT COMPARE :**

Ici présents et acceptant.

**DESCRIPTION DU BIEN**  
**COMMUNE DE MANAGE - TROISIEME DIVISION -**  
**PRECEDEMMENT FAYT-LEZ-MANAGE**

Un atelier  
cadastrés section B d'après titre numéros 399/C/13 et 399/D/13 et  
d'après extrait cadastral récent numéros 0399C13P0000 et ..... pour une  
contenance respective de trois ares cinquante-trois centiares (atelier)

**RAPPEL DE PLAN :**

En ce qui concerne la parcelle de terrain :

Tel que ce bien est repris sous liseré vert en un plan dressé par Monsieur  
le dix-huit août mil neuf cent quatre-vingt-

six, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par \_\_\_\_\_ Notaire  
ayant résidé à La Louvière, le quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-six.

Les acquéreurs déclarent avoir reçu une copie dudit plan.

Revenus cadastraux : SEPT CENT QUARANTE-TROIS EUROS  
(743,00 €) pour l'atelier

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Deuxième feuillet



Handwritten initials and a signature, possibly 'W.P.S.' and a vertical line.

### CONDITIONS

1/ Les acquéreurs prendront les biens dans l'état où ils se trouvent avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, qui peuvent les grever ou les avantager sauf à eux de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls. Les vendeurs déclarent n'en avoir personnellement concédé aucune.

Les vendeurs ne garantissent en rien la contenance énoncée et la différence entre celle-ci et la contenance réelle même supérieure au vingtième serait au profit ou à la perte des acquéreurs. Ceux-ci n'auront aucun recours contre les vendeurs pour vétusté, vices apparents ou cachés de construction ainsi que du sol et du sous-sol. Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, les biens ne sont affectés d'aucun vice caché.

2/ Les compteurs et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité qui pourraient appartenir à des tiers ne font pas partie de la vente.

3/ Les acquéreurs auront la propriété à compter de ce jour.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens présentement acquis à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

Les vendeurs déclarent que les biens sont libres d'occupation.

Le bien n'ont pas fait l'objet d'un droit de préférence ou d'occupation.

4/ Les biens sont vendus pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques.

5/ Les acquéreurs auront à leur charge toutes les contributions, impôts et taxes généralement quelconques à partir de ce jour.

6/ Les acquéreurs prendront toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Leur attention a été attirée sur le fait que les vendeurs ne peuvent garantir que l'immeuble vendu restera assuré par leur contrat pendant une durée déterminée.

Les acquéreurs ont donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

7/ Tous les droits et actions pouvant appartenir aux vendeurs relativement aux biens vendus font partie de la présente vente.

8/ Les acquéreurs supporteront tous les frais, droits et honoraires des présentes.

9/ Les vendeurs déclarent avoir été avertis par le notaire soussigné du contenu de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six, portant des mesures fiscales diverses et introduisant entre autres la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux.

### **CONDITIONS SPECIALES**

#### **En ce qui concerne l'atelier :**

L'acte reçu par Maître Hubert L'OLIVIER, Notaire ayant résidé à Manage (Fayt-lez-Manage), en date du vingt août mil neuf cent nonante-sept, reprend textuellement ce qui suit :

***"Conditions particulières : Il est expressément stipulé que la porte de communication donnant sur le bien restant à la partie venderesse pourra être murée par les nouveaux propriétaires ou la partie venderesse et aux frais de celui qui le demandera"***

#### **En ce qui concerne la parcelle de terrain :**

L'acte reçu par Maître Yves-Michel LEVIE, Notaire ayant résidé à La Louvière, et Maître Alain AERTS, Notaire ayant résidé à La Louvière (Houdeng-Aimeries), le trente avril mil neuf cent nonante-sept, reprend textuellement ce qui suit :

#### ***"SERVITUDES.***

***L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur, relativement aux dégâts miniers.***

***Le vendeur aux présentes déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement relatées ci-après.***

***Ces conditions sont ici reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.***

#### ***CONDITIONS PARTICULIERES.***

***Le vendeur se réserve un tour d'échelle le long du garage dont il est propriétaire afin de procéder à l'entretien du mur et de la toiture de ce garage."***

### **PRIX**

### **DISPENSE D'INSCRIPTION**

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.

### **DECLARATIONS DES VENDEURS**

Les vendeurs déclarent que :

- ils n'ont réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'ils n'ont connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral ;  
- ils déclarent que les biens ne font pas l'objet d'un bail de location pour panneaux publicitaires ;  
- ils n'ont signé aucun mandat hypothécaire ;  
- ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire relative aux biens ;  
- ils n'ont pas introduit de demande de règlement collectif de dettes et ne sont ni en réorganisation judiciaire ni faillis.

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

Interrogés par le Notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas eu de travaux effectués aux biens vendus depuis le premier mai deux mille un et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit donc être rédigé.

### **CITERNE A MAZOUT**

Les vendeurs déclarent que le bien vendu (atelier) ne comporte pas de citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à trois mille litres ou de citerne à gaz.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Pas d'application.

### **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Pas d'application.

### **CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des acquéreurs sur la nécessité de vérifier sur le site Internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens vendus, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur les biens présentement vendus.

### **RISQUES D'INONDATION**

Le Notaire soussigné a vérifié auprès du Portail Cartographique de la Région Wallonne quel était l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau que présentait la zone où se trouve les biens présentement vendus.

Cette vérification a été effectuée le 19 novembre 2021.

Les biens ne se trouvent pas dans une zone à risques.

Le notaire soussigné remet à l'instant aux acquéreurs, le résultat de cette recherche et ce, à titre de simple renseignement.

### **DECLARATION POUR LE FISC - ABATTEMENT**

L'acquéreur déclare qu'il ne remplit pas les conditions pour obtenir la réduction des droits d'enregistrement.

L'acquéreur déclare ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier de l'abattement.

### **CERTIBEAU**

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CERTIBEAU conforme avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Troisième feuillet



W.T.

W

W

}

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

**CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CODT) -  
ARTICLES D.IV.99**

L'acquéreur devra, pour tout ce qui se rattache aux alignements, niveaux, trottoirs, accès aux égouts, construction, droit de bâtisse et sous tous autres rapports, se conformer aux prescriptions existantes des autorités compétentes.

« Le vendeur » déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) ;
- 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 à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis) susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

Les parties se déclarent bien informées de ce 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.

**Informations**

L'acquéreur déclare bien connaître la qualification donnée au bien par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ; il déclare être informé de tous règlements et prescriptions qui pourraient exister relativement au bien ci-après décrit, pour s'en être enquis.

Concernant l'immeuble ci-dessus décrit, il a été adressé à l'Administration communale de Manage l'avis prescrit en application du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis).

Auquel avis, il a été répondu en date du 3 août 2021 ce qui suit, textuellement reproduit :

**« Le bien en cause :**

- *se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière-Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*
- *est repris en zone d'habitat urbain à moyenne 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*

- 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 ;
  - est situé dans un site archéologique (DGO4 – Direction de l'archéologie – place du Béguinage, 16 à 7000 MONS – 065/32.80.93) – Voir carte ;
  - peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage) ;
  - n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation ;
  - à notre connaissance, la zone est équipée d'une conduite de gaz à moyenne 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. »

#### Situation existante

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'atelier avec terrain. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

« Le vendeur » déclare en outre que ce bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1<sup>er</sup> à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

En outre, le Notaire soussigné rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1<sup>er</sup> à 3 et, le cas échéant, D.IV.4, alinéa 4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDTbis), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- 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 un permis d'urbanisme.

#### CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Pas d'application.

#### GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que 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 propriétaire, etc.) est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une

Quatrième feuillet

YTP -  
D  
WA

obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc.) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

En application du décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 7 juillet 2021 énonce ce qui suit :

« [...] **Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :**

**\* repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3) ? Non.**

**\* concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non.**

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 0399C013 :  
« **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** » ;

- en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B numéro 0399D013 :  
« **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols** » ;

Le notaire Sylvain BAVIER soussigné remet à l'instant à l'acquéreur, l'extrait conforme.

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39<sup>o</sup> du Décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols — ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

En outre, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets pouvant engendrer telle pollution.

2. 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 installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret, 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.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur, de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au Bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « industriel ». Le cédant prend acte de cette déclaration.

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que les cessionnaires exigent de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que domicile des comparants sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

Les nom, prénoms et domicile des comparants sont bien connus du Notaire soussigné.

L'identité des comparants a été établie sur base de leurs cartes d'identité ainsi que du registre national.

**INTERETS CONTRADICTOIRES – LOI DE VENTOSE,**  
**ARTICLE 9**

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**PROJET DE L'ACTE**

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours ouvrables ou déclarent avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

**DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture est de cinquante euros.

**DONT ACTE**



