

Acte n° 6985  
Vente  
DE 7400,00  
Travaux Notaire

45-T-19/10/2010-13269

C

Droit d'insolite : cinquante euro  
Dossier DC/13177  
L'an deux mil dix.  
Le vingt-huit septembre.

Par devant Nous, Maître Alain BEYENS, Notaire de résidence à Sambreville et Maître Adolphe LAMBIN, Notaire associé de résidence à Saint-Gérard, le premier nommé tenant minute.

**ONT COMPARU :**

De première part :

~~Monsieur BROSTEAUX Rudy, Max, Jean, Eli, Christian, né à Auvrelais le vingt-six octobre mil neuf cent septante-trois (NN 731026 300 20), et son épouse, Madame PUGLIESE Audrey, Françoise, Christiane, née à Basses-Sambre le trente novembre mil neuf cent septante-sept (NN 771100 172 40), domiciliés à Mottot (Ponsaun), rue de Favoux, 0.~~

Lesquels déclarent s'être mariés à Sambreville, le quatre mai deux mil un sans contrat de mariage et ne pas avoir modifié leur régime matrimonial depuis lors. Ils déclarent donc être mariés sous le régime légal.

Dont l'identité est établie au vu de leurs cartes d'identité numéros 590-5711104-61 et 590-7787004-64.

Ci-après dénommés invariablement « le vendeur ».

De seconde part :

1° ~~Monsieur DUCHENE Sébastien, Marc, Christian, né à Sambreville le premier décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq (NN 051201 117 70), célibataire non cohabitant légal, domicilié à Jemeppe sur Sambre, rue des Trois Frères Servais, 58 ;~~

2° ~~Mademoiselle SIMONIS Laetitia, Viviane, Paul, Chantal, Christiane, née à Sambreville le cinq février mil neuf cent quatre-vingt-quatre (NN 040205 146\*27), célibataire non cohabitante légal, domiciliée à Jemeppe sur Sambre, rue des Trois Frères Servais, 58.~~

~~Dont l'identité est établie au vu de leurs cartes d'identité numéros 500-0410000-00 et 500-2260544-02.~~

Ci-après dénommés invariablement « l'acquéreur ».

Lesquels ont par ces présentes requis les Notaires soussignés de dresser en la forme authentique la convention directement intervenue entre eux.

Le vendeur, de première part, déclare par les présentes **VENDRE** sous les garanties ordinaires de fait et de droit sous réserve de ce qui sera ci-après précisé et, pour quitte et libre de toutes dettes, charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur, de seconde part, ici présent, qui déclare expressément accepter, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété avec les modalités ci-après définies, le bien immeuble ci-après :

**DESCRIPTION**

**Commune de SAMBREVILLE - cinquième division**



~~Signature and stamp of the notary.~~

① I M  
D. dépt. 19 OCT. 2010  
Pers. 4  
Nature vente et accession  
D. acte 28103/2010  
Pages 15

2C  
15P  
7R  
1

RÔLE N° A

### Section de MOIGNELEE

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin, l'ensemble sis rue des Bachères, 262, cadastrée selon titre section A partie du numéro 251/R pour une contenance d'après mesurage ci-après relaté de deux ares quatre-vingt-cinq centiares et d'après cadastre récent section A numéro 251/T pour une même contenance, tenant à ladite rue, à la rue B. Molet, à De Keuster, ~~aux conjoints Chatzigiannakis, à Lipari Di Galvo ou représentants.~~

Revenu cadastral actuel non indexé : quatre cent nonante-neuf euros (499,00 €).

Font partie de la vente : un water-closet suspendu indépendant avec lave-mains, la cuisine équipée (comprenant four vitro, hotte, lave-vaisselle, double évier, frigo et congélateur) et les meubles de cuisine (électros de marque Smeg) ainsi que la salle de bains équipée (bain en coin, douche, meuble lavabo et water-closet suspendu).

### RAPPEL DE PLAN

Tel que ce bien figure sous liseré rouge en un plan dressé le onze janvier deux mil par Monsieur ~~Charles Quiriat~~, Géomètre expert immobilier à Jemeppe-sur-Sambre, lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire René Foubert, à Sambreville, le dix mars deux mil, dont question à l'origine de propriété qui suit.

### ORIGINE DE PROPRIETE

~~À l'origine, le bien appartenait à Madame Lambillette Estelle, Rosalie, Ghislaine, de Meignolee pour l'avoir acquis de Monsieur Lambillette Charles, Joseph et de son épouse, Madame Lemmons Maria, Adèle, aux termes d'un acte reçu par Maître Léon Petit, en date du vingt et un août mil neuf cent trente six, transcrit au bureau des hypothèques de Namur.~~

~~Madame Lambillette Estelle est décédée le sept mars mil neuf cent cinquante et un. Sa succession échut en totalité à sa fille, Madame Deccoq Fréda, Adélie Estelle, Ghislaine ; son époux en secondes noces, Monsieur Tournour Maurice, ayant renoncé à la succession de son épouse en date du quatorze avril mil neuf cent cinquante quatre.~~

~~Madame Deccoq Fréda, prénommée, est décédée ab intestat à Sambreville le vingt huit avril mil neuf cent nonante neuf. Sa succession échut en totalité à son fils, Monsieur Bodart Michel, Marcel, Estelle, Ghislain, de Sambreville.~~

~~Aux termes d'un acte reçu par le notaire René Foubert, à Sambreville, le dix mars deux mil, acte transcrit au bureau de la Conservation des Hypothèques de Namur le trente et un mars suivant volume 13 608 numéro 2, Monsieur Bodart Michel, prénommé, a vendu ledit bien, chacun pour une moitié indivise à Monsieur Brosteaux Rudy et à Mademoiselle Pugliese Audrey, alors célibataires, vendeur aux présentes. ✓~~

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété reprise ci-avant et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes à lui délivrer à ses frais.

### PRIX

Après lecture faite par Nous, Notaires, des dispositions de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement sur la répression des dissimulations, les parties nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix principal de [REDACTED] ([REDACTED]), payé, ce jour, au vendeur par l'acquéreur, de la manière précisée ci-dessous.

Dont quittance, pure et simple, faisant double emploi avec toutes autres données pour le même objet, antérieurement aux présentes.

#### Déclaration sur l'origine des fonds

Les fonds ont été remis au moyen d'un virement émanant de l'organisme prêteur de l'acquéreur au profit du notaire instrumentant.

Les fonds affectés au paiement ont été mis à disposition à partir du compte [REDACTED] ouvert auprès de la banque Dexia.

Chacun des acquéreurs certifie avoir payé sa part dans le prix proportionnellement aux droits acquis par lui dans le bien prédécrit.

#### CLAUSE D'ACCROISSEMENT

Les parties dénommées ci-avant et ci-après « l'acquéreur » déclarent acquérir le bien immeuble ci-avant, dans les proportions décrites et en pleine propriété.

En outre, les parties dénommées ci-avant et ci-après « l'acquéreur » conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, la **pleine propriété** de la part du prémourant dans l'immeuble ci-avant décrit accroîtra la part du survivant, si celui-ci en manifeste la volonté.

Ainsi, dans ces conditions, chacune des parties dénommées ci-avant et ci-après « l'acquéreur » cède la pleine propriété de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir la pleine propriété de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Les parties estiment que cette probabilité de survie est égale pour chacune d'elles compte tenu des antécédents familiaux, de l'état de santé actuel et du mode de vie de chacune d'elles.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

1) cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

A l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement prorogée à défaut d'opposition pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même le cas échéant à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

Au cas où il est mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourra le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

En cas de séparation de fait des parties et après l'envoi de ladite lettre recommandée, celle qui demeurera dans l'immeuble ci-avant décrit conservera



*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

*Handwritten initials 'L' and 'K' in blue ink.*

le droit d'y habiter jusqu'à l'expiration de la période biennale en cours à charge de payer à l'autre partie depuis le jour de leur séparation une indemnité d'occupation égale à la moitié du loyer normal indexé dudit bien ;

• 2) cette convention ne prendra pas fin de plein droit :

- le jour où les parties contracteraient mariage entre elles ou établiraient une cohabitation légale ;

- le jour où les parties revendraient ensemble l'immeuble ci-avant décrit ;

3) cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-avant décrit ;

4) aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants droit du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-avant décrit ;

5) toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombait à celui-ci, le capital et les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-avant décrit ou de constructions sur ledit bien et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes adjointes aux dits emprunts ;

6) les parties dénommées ci-avant et ci-après « l'acquéreur » s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-avant décrit, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit autrement que de commun accord, aussi longtemps la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1) et 2) ;

7) les parties dénommées ci-avant et ci-après « l'acquéreur » déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, s'il en manifeste la volonté comme précisé ci-dessus, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur la pleine propriété de la valeur vénale au jour du décès des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-avant décrit ;

8) enfin, au décès du prémourant, le survivant devrait 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 donnant dès à présent tous pouvoirs à l'autre partie à cet effet.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE - TAXES**

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est libre d'occupation et de tout droit de jouissance réel ou personnel.

A charge d'en payer dès lors les impositions et contributions de toute nature, l'acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession réelle à compter de ce jour.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, l'acquéreur les prendra en charge à dater de la prochaine échéance.

### **CONDITIONS**

Cette vente est consentie et acceptée pour et moyennant les conditions et charges suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter et qui ne pourront jamais s'interpréter en clauses de style mais bien en conditions essentielles de la vente, sans lesquelles celle-ci n'aurait pas eu lieu.

1) L'acquéreur prendra l'immeuble à lui vendu dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autres causes, soit pour vice 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 le vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur ni intervention de ce dernier.

2) L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il 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 ni concédé aucune servitude sur l'immeuble vendu.

3) De même, l'acquéreur supportera toutes les servitudes administratives pouvant grever le bien actuellement ou à l'avenir telles que notamment les servitudes d'utilité publique, d'urbanisme et d'alignement, cette liste étant purement énonciative. L'acquéreur déclare avoir pris toutes ses informations à ce sujet et dispense formellement les notaires soussignés et le vendeur de toute recherche ou obligation à ce sujet.

L'acquéreur déclare avoir été invité préalablement à toutes opérations et l'avoir fait à vérifier sur les plans se trouvant à l'Administration Communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes autorités publiques, si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage lui donner.

4) Le vendeur ne garantit pas l'existence d'une assurance contre le risque d'incendie ou contre tous autres risques dont pourrait bénéficier l'acquéreur, lequel s'il souhaite se garantir contre de tels risques aura à s'assurer dans les meilleurs délais.

En outre, si les contrats d'assurance en cours relativement aux biens vendus n'étaient pas soumis à l'arrêté royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'acquéreur aurait à les continuer à la décharge du vendeur, si mieux il ne préfère les résilier en en supportant alors, s'il échet, toutes les indemnités de dédit.

5) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager le vendeur que l'Administration du cadastre elle-même.

6) L'acquéreur fera son affaire personnelle de débattre avec tous voisins des limites entre héritages, comme aussi de régler tous problèmes relatifs à la mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés établis en limite.

#### Clause générale de dispense

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pus lui-même constater.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices



cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

### **CONTRATS DE RACCORDEMENT**

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, il est rappelé qu'en cas de changement d'abonné de l'immeuble raccordé, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels sont tenus :

- d'en informer le distributeur dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte notarié de vente ;
- parallèlement, de communiquer le ou les index sur base d'une procédure contradictoire ou de solliciter au même moment un relevé par un agent du distributeur.

A défaut de satisfaire à ces conditions, l'ancien et le nouveau titulaire de droits réels seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

### **SERVITUDES - CONDITIONS SPECIALES**

Les notaires précisent qu'ils ont vérifié le titre de propriété du vendeur, lequel révèle l'existence des servitudes et/ou conditions spéciales suivantes ci-dessous littéralement reproduites :

#### **« SERVITUDES-CONDITIONS SPECIALES**

*En un plan prévauté dressé le onze janvier deux mille par Monsieur Charles Quairiat, Géomètre expert immobilier, on lit textuellement ce qui suit:*

#### **« SERVITUDES.**

*1. Les descentes recueillant les eaux pluviales du toit du bâtiment principal de la propriété vendue donnent dans les gouttières du toit de la maison restant au vendeur, gouttières qui s'évacuent en façade Rue des Bachères par une descente en A dont les eaux sont recueillies dans une citerne située dans la cave de la maison vendue (citerne à l'usage exclusif de cette dernière) et en façade arrière, par une descente en B dont les eaux sont recueillies dans la chambre de visite C.*

*2. Les eaux usées de la maison vendue sont recueillies dans la chambre de visite D qui est raccordée à la chambre de visite C située sur la propriété restant au vendeur et recueillant aussi les eaux usées de celle-ci.*

*3. Le compteur d'eau de la maison restant au vendeur se situe dans la cave de la maison vendue. » ».*

*La partie acquéreuse fera son affaire personnelle des dites stipulations et sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la partie venderesse à cet égard et ce pour autant que les dites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre la partie venderesse ni intervention de la part de cette dernière.*

### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU**

### PERE DE FAMILLE

*La division de la propriété appartenant aux vendeurs peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les deux fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Le présent acte opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès ce jour; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties. Il en sera notamment ainsi en ce qui concerne les vues qui pourraient exister à charge et au profit des biens non repris aux présentes et appartenant ou ayant appartenu aux vendeurs et au profit ou à charge des biens objet des présentes, ainsi que des canalisations d'égoûts qui desserviraient des biens appartenant ou ayant appartenu aux dits vendeurs, ou des biens vendus aux présentes. Ces servitudes subsisteront à charge ou au profit des biens vendus aux présentes et seront régies par les dispositions du Code Civil en la matière. ».*

L'acquéreur fera son affaire personnelle des dites stipulations et sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur à cet égard et ce pour autant que les dites stipulations soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, le tout sans aucun recours contre le vendeur ni intervention de la part de ce dernier.

### ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE

Les parties déclarent avoir été informées de la modification de l'article 85 du CWATUP opérée par le décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à « l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter », tel que modifié par le décret wallon du cinq décembre deux mil huit, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état de sols visée audit du décret, ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85, §1er, al.1 3° du CWATUP, quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mil quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relatives à l'état des sols précitée n'est, à ce jour, ni créée ni a fortiori opérationnelle.

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 sur ce bien pouvant engendrer une 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 établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en région wallonne ;

3/ 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 éventuelle.

Les comparants reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait



Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

ROLE N° 7

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 (celui qui les possède ou en assure la maîtrise) est tenu d'un ensemble d'obligations allant de la gestion (collecte, transport, ...) à l'assainissement voire la réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales ou encore de taxes (détention, abandon, ...);
- tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et, dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense;
- pour autant, en l'état de droit :
  - le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (ce qui est impossible actuellement puisque la banque de données en question est en voie de constitution);
  - il n'existe pas de norme qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;
  - de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

Dans ce contexte, considérant l'état actuel des « mœurs » en matière d'obligation d'information, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible et utile, - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires (analyse de sol par un bureau agréé, ...) - , rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, 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 incompatibles avec la destination future du bien.

En outre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune des installations et des activités potentiellement polluantes reprises à l'annexe 3 du décret wallon du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols n'a été implantée ou exercée sur le bien vendu. Le vendeur déclare, en conséquence, qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est pas pollué.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, 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.

## **STATUT ADMINISTRATIF**

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

#### **a. Information circonstanciée :**

##### **1) 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 délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur mais a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, délivré en date du huit novembre deux mil et ayant pour objet la construction d'un garage, portant les références 130 ;

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la lettre reçue de la Commune de Sambreville, en date du quinze juin deux mil, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par ses soins en date du quatre juin précédent.

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix-sept juillet deux mil huit visant à modifier l'article 150bis du C.W.A.T.U.P. en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme numéro 1, publié au Moniteur Belge de ce onze août deux mil huit, les notaires constatent que :

1. à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, ils ne disposent d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région Wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I) ;

2. en l'absence de dispositions transitoires, il leur a été impossible de réitérer une nouvelle demande d'informations, par le biais d'une demande de certificat d'urbanisme numéro 1, pour recueillir les mentions et informations requises, sous peine de devoir différer la passation du présent acte ;

3. cette dernière solution n'a pas été envisageable pour les motifs suivants : organisation d'une date dans les délais conventionnels, les parties nous ont requis de poursuivre les opérations dont question et de ne pas différer la signature des présentes.

**b. Absence d'engagement du vendeur :**

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 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1<sup>er</sup>.

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

**c. Information générale :**

Il est en outre rappelé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, 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 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 ;
- se situe dans le périmètre d'une zone de prévention (rapprochée ou éloignée) des prises d'eau fixée officiellement par un Arrêté Ministériel.

### Code wallon du logement

Les comparants déclarent que les notaires soussignés ont appelé leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>),

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement, endéans un délai de trois ans ayant pris cours le premier juillet deux mil trois.

### Primes à la Région wallonne

L'acquéreur - personne physique - atteste qu'il s'est informé auprès de la Région wallonne et d'autres organismes compétents en la matière au sujet de primes qu'il pourrait obtenir relativement à notamment l'acquisition, les transformations, les rénovations ou constructions futures et reconnaît que le Notaire Alain BEYENS, prénommé, lui a donné toute information à ce sujet.

### Prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation

Le vendeur atteste que le bien n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation, ou de réhabilitation et ce depuis cinq ans à dater des présentes.

**Restitution des aides octroyées en vertu du Code wallon du Logement en cas de non respect des conditions d'octroi**

Les notaires soussignés ont donné connaissance au vendeur des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du trente avril deux mil neuf, fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Les notaires soussignés confirment avoir interpellé formellement le vendeur quant à l'attribution d'une aide régionale qui lui a été attribuée pour le bien faisant l'objet de la présente vente.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré qu'il lui a été attribué une aide régionale (numéro de prime : 318/25.500) ; le notaire instrumentant s'est chargé d'interroger en conséquence la Région Wallonne quant au remboursement éventuel de ladite prime et a communiqué la réponse faite en date trente et un août deux mil dix – prime à ne pas rembourser -, au vendeur, qui le reconnaît.

**CITERNE A MAZOUT**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé d'une citerne à mazout enfouie d'une capacité de trois mille (3.000) litres ou plus.

**DETECTEUR D'INCENDIE**

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est équipé de détecteur de fumée conformément à la loi qui a pris cours le premier juillet deux mil six.

**INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Les parties se déclarent informées par les notaires soussignés de l'existence du règlement général sur les installations électriques et plus particulièrement de son article 276 (Arrêté Royal du premier juillet mil neuf cent nonante-deux modifié par l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six) entré en vigueur le premier juillet deux mil huit et instaurant une visite de contrôle obligatoire pour les anciennes installations électriques en cas de transfert d'une unité d'habitation dont le réseau électrique est utilisé avant le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un.

Le vendeur déclare que le bien objet de la présente vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un et qu'en conséquence, il a fait exécuter, par un organisme de contrôle agréé, une visite de contrôle de l'installation électrique dont le procès-verbal produit à l'instant par le vendeur, portant la date du sept juin deux mil un, a été remis à l'instant à l'acquéreur qui le reconnaît.

L'acquéreur a été informé que l'article 271 du Règlement général précité prescrit que les installations électriques domestiques doivent faire l'objet d'une visite de contrôle par un organisme agréé, tous les vingt-cinq (25) ans et que les frais du prochain contrôle seront à sa charge.

### **SERVITUDES PUBLIQUES DANS LE SECTEUR DE L'EAU**

Le vendeur déclare que le bien vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique dans le secteur de l'eau publié au Moniteur belge du dix mars deux mil neuf et entré en vigueur le vingt mars suivant.

### **ZONE INONDABLE**

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables (tel que prévue par le décret wallon du quatre février deux mil) sur le site « <http://www.cartographie.wallonie.be> ».

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas repris dans une zone d'aléa d'inondation.

### **DÉCRET SEVESO**

Le vendeur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par le décret du huit mai deux mil huit.

### **CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES**

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien vendu, le vendeur a répondu de manière affirmative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mil un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs ; il remet à l'acquéreur, qui le reconnaît, le dossier d'intervention ultérieure y relatif.

### **DEGATS MINIERS**

Les indemnités éventuelles pour les dégâts miniers causés au bien présentement vendu par les travaux miniers, font partie de la présente vente sans aucune garantie de la part du vendeur et pour autant qu'elles n'aient pas été antérieurement encaissées.

### **DISPENSE**

Sous la réserve, le cas échéant, du droit de prendre, en vertu des présentes et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, le vendeur dispense formellement le conservateur des hypothèques, de prendre, lors de la transcription, une inscription d'office pour sûretés des créances résultant du présent acte. Le vendeur a au préalable été averti de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

### **LECTURE**

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par le premier alinéa de l'article 203 du Code de l'Enregistrement rédigé comme suit :

*« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. ».*

### **CERTIFICAT D'IDENTITE - CERTIFICATION**

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, les notaires soussignés certifient que les noms, prénoms lieu et date de naissance et le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans :

- le registre national.
- la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord express avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

### **FRAIS - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes déclarent faire élection de domicile en leur demeure respective ; les frais des présentes étant à charge de l'acquéreur.

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

Nous, Notaires soussignés, certifions avoir donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interpellée par Nous, Notaire instrumentant, le vendeur nous a déclaré n'être ni assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, ni avoir cédé dans les cinq années qui précèdent la date du présent acte un bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée.

### **REDUCTION**

En application de l'article 53, 2°, du code des droits d'enregistrement et en vue de bénéficier de la réduction y prévue, l'acquéreur déclare :

1. Qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis présentement, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, alinéa 4, 1° et 2°.

2. Qu'il ne possède pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés par l'article 54, alinéa 4.

3. Qu'il obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis ; cette inscription doit être faite dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

4. Que la convention de vente génératrice de la déduction des droits est intervenue le dix-huit mai deux mil dix et la dernière condition suspensive a été réalisée le vingt-cinq juin suivant.

5. Que le bien acquis est situé en dehors d'une zone à très forte ou à forte pression immobilière et ainsi que la tranche pouvant bénéficier du taux réduit s'élève à 191.000,00 €.

6. L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier de la réduction des taux de 6 à 5%, ayant financé son acquisition par un prêt hypothécaire social.

### PLUS VALUE

Les comparants reconnaissent que les notaires soussignés leur ont donné toutes informations utiles concernant la taxation comme revenus divers des plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux sur des immeubles bâtis situés en Belgique. Ils reconnaissent également que les notaires soussignés leur ont donné toutes informations utiles quant aux conditions d'imposition et au calcul de la plus value imposable.

### REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Le vendeur déclare n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes ni avoir l'intention de le faire.

### Déclarations finales

Sur l'interpellation du Notaire instrumentant, 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 de grever le bien ;

- qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions relatives à la mitoyenneté des murs ou clôtures ;

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas de vices cachés, ni de traces de moisissures ou de champignons du type notamment dit mэрule.

### Consentement - approbation globale et 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.

### Information - conseil - ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE

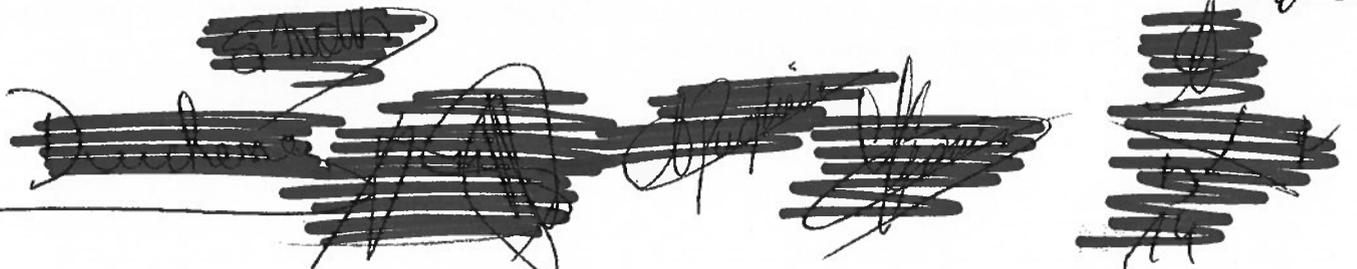
Les comparants affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Ils déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

### DONT ACTE.

Fait et passé à Sambreville (Tamines) en l'étude du Notaire BEYENS.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

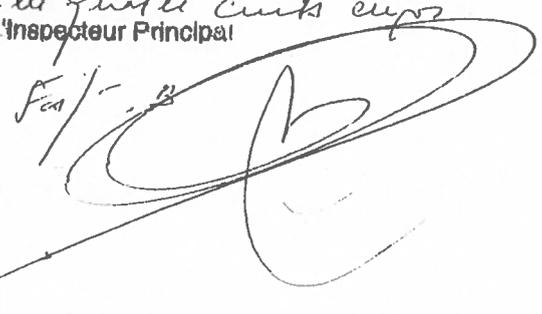
Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, les parties comparantes ont signé avec Nous, Notaires.



1444/W  
Enregistré à Fosses-la-Ville le 04 OCT. 2010  
Voté par 43 voix et 7 envoi

Reç. 5.78 mille quatre cents euros  
l'inspecteur Principal

(7400)

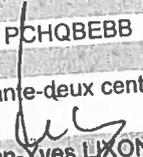
Fca / - 23  


Pour Expédition Conforme





Salaire par case	€ 4,10
Salaire simple de transcription	€ 140,85
Salaire d'envoi	€ 0,79
Recommandé à la poste	€ 5,78
<b>Total</b>	<b>€ 151,52</b>

Transcrit au bureau des hypothèques de :  
Conservation des hypothèques de Namur  
Le dix-neuf octobre deux mille dix  
Réf. : 45-T-19/10/2010-13269  
A verser sur le compte du bureau  
IBAN BE36 6790 0224 8881 - BIC PCHQBEBB  
Le montant de  
cent cinquante-et-un euros cinquante-deux cents  
  
Jean-Yves LIXON  
Conservateur

Dernier RÔLE N° 15

