

NOTAIRE

VENTE

ONT COMPARU :

Premier Feuille



Ci-après dénommée : « LE VENDEUR ».



Ci-après dénommés : « L'ACQUEREUR ».

LR →


Ici présent et qui accepte en achat le bien suivant:

DESIGNATION DU BIEN.

Ville de BINCHE, troisième division, LEVAL-TRAHEGNIES (article 07083) : une maison d'habitation à l'état de gros-œuvre fermé situé sur et avec terrain

paraissant cadastré, selon titre section B partie du numéro 365 M et selon matrice cadastrale récente section B partie du numéro 365 N pour une contenance selon mesurage ci-après vanté de quatre ares douze centiares nonante décimilliaires, tenant ou ayant tenu à la dite rue et à divers.

Plan : tel que le terrain sur lequel la dite maison est érigée est repris et figuré sous LOT 6 au procès-verbal de mesurage et de bornage établi par le _____, à Merbes-le-Château, en date du _____ dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du _____ étant la vente par la _____ à _____

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie dudit plan antérieurement aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPRIETE - JOUISSANCE - OCCUPATION.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation. L'acquéreur en aura la pleine propriété et la jouissance par la libre disposition à compter de ce jour.

CONDITIONS GENERALES.

1/ Le bien est vendu dans l'état où il se trouvait à la date de la convention et sans garantie quant à la superficie indiquée, le plus ou le moins qui pourrait être découvert, même s'il dépassait le vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur.

L'acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni à une

réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de constructions apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol ou du sous-sol.

2/ L'acquéreur bénéficiera de la garantie décennale des entrepreneurs et architectes, comme de droit mais sous les réserves cependant reprises in fine des présentes. Les parties conviennent que la garantie décennale court entre elles à dater de ce jour.

Parfaitement informées par le Notaire instrumentant des dispositions relatives à la loi Breyne, les parties ont déclaré et confirmé que ladite loi ne s'appliquait pas en l'espèce étant donné l'état d'achèvement du bien objet des présentes.

Les articles 1792 et 2270 du Code civil sont également applicables au vendeur.

3/ L'acquéreur respectera toutes les servitudes sans exception, relatives au bien vendu, pouvant l'avantager ou le grever, le tout à ses risques, périls et frais et sans recours contre le vendeur, lequel déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas dans les titres de propriété antérieurs (d'autres que celles relatées ci-après).

4/ L'acquéreur acquittera les droits, frais et honoraires résultant des présentes. *Les frais de plan ont été supportés par le vendeur.*

5/ L'acquéreur prendra toutes dispositions utiles pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée.

L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

6/ L'acquéreur sera tenu de payer et supporter toutes les impositions et taxes généralement quelconques relatives au bien vendu à compter de ce jour.

7/ Le vendeur déclare que le bien vendu n'est soumis à aucune taxe locale particulière relative à des améliorations de voirie ou d'équipement de celle-ci.

8/ Tous les compteurs, installations, canalisations d'eau, de gaz et d'électricité se trouvant dans le bien vendu n'appartenant pas au vendeur ne font pas partie de la vente.

9/ L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement aux présentes le relevé contradictoire des compteurs eau/gaz/électricité ainsi que l'attestation « gaz » en original émanant de l'Installateur agréé.

Second feuillet

[Signature]



L R *[Signature]*

DECLARATIONS.

S'il existe des dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ou toutes transcriptions grevant le bien, celles-ci seront remboursées au moyen du prix de la vente, à due concurrence par les soins du Notaire instrumentant.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, 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.

CONDITIONS SPECIALES.

Le titre de propriété antérieur ne reprend aucune servitude ni condition spéciale.

Il est toutefois stipulé ce qui suit :

1. L'acquéreur demande expressément au vendeur de faire le nécessaire pour placer aux frais du vendeur, au plus tard dans les deux mois de la signature de l'acte authentique :

- Enlever les décombres présents dans le jardin ;
- Dans la salle de bains, placement du WC , du robinet de douche et de la plaque de contrôle de la baignoire à première demande de l'acquéreur ;
- Resserrage carrelage de cuisine ;

Le surplus des travaux, embellissements, finitions, étant à la charge exclusive de l'acheteur et sous sa responsabilité.

L'acheteur reconnaît en sus que tous les travaux incombant au vendeur ont été effectués.

2. Les clôtures de jardin sont mitoyennes.

3. Si l'acquéreur effectue des modifications au bien dans sa structure (perçement de murs et plafonds, aménagement des combles, etc...) la garantie décennale sera automatiquement caduque et la responsabilité, tant des architectes que du vendeur, ne pourra plus en aucun cas être mise en cause par l'acheteur.

4. Rappel de plan

Le plan de mesurage dressé par le Géomètre Gui DELHAYE, en date du quatre février deux mille neuf et dont mention ci-avant, reprend textuellement ce qui suit :

« LOT 6 délimité par les points 710-709-656-622-677-674-619-658-710 et ayant une contenance de 4 ares 12 centiares 90 décimilliares.

REMARQUES

Les limites 590-525-500-501-587 ont fait l'objet d'un procès-verbal de bornage dressé le 30/07/2007 par le géomètre soussigné et enregistré à Binche le 10/10/2007 (vol.6/115, fol.12,

case 26).

La borne 605 fut posée en décembre 2007. Les bornes 500, 525, 673, 675, 679 et 681 sont nouvelles.

Eu égard à la situation des lieux (plantations, béton, clôtures, murets, piquets), les bornes 605, 673, 675, 679 et 681 ont été posées en direction.

Les plantations et tronçons de haies bordant la limite 501-587 sont privatives des fonds vendus.

Les quatre immeubles faisant l'objet des présentes s'intègrent dans un complexe immobilier plus important constitué de sept bâtiments jointifs composés d'un immeuble à appartements (lot 4) et de deux groupes de trois habitations sis de part et autre de ce dernier. Des murs privatifs distants de quelques centimètres séparent les immeubles entre eux.

Le surplomb des bardages et rives en ardoises recouvrant les pignons visibles des différents immeubles et situés au-dessus des toitures plus basses des fonds contigus constitueront des servitudes de surplombs.

Le réseau d'égouttage desservant l'ensemble du complexe se situe sur le domaine privé, entre les constructions et la limite du domaine public. Les servitudes et les charges d'entretien liées à cet ouvrage seront respectées par les acquéreurs et leurs ayants-droit.

Un soupirail du vide ventilé du lot 4 sur le trottoir de façade du lot 3 (repris au plan du 12/12/2007) entre les points 562 et 582. »

L'acquéreur aux présentes est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Il s'engage à les respecter et à les faire respecter par ses acquéreurs éventuels ou ayants droit à tous titres.

URBANISME.

Les parties déclarent avoir connaissance du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (« CWATUP »), et avoir été informées par le Notaire instrumentant à ce sujet.

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété qui résultent notamment du CWATUP, des prescriptions en matière d'urbanisme, et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, au sujet desquels l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations.

Pour satisfaire au prescrit de l'article 85 du CWATUP, le Notaire a écrit à l'Administration Communale concernée, tant pour lui demander si le bien prédécrit n'est pas repris sur la liste de sauvegarde, s'il ne fait l'objet d'une procédure d'expropriation ou de classement, telle que prévue par la Loi sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, que pour lui demander de lui délivrer un certificat d'urbanisme numéro un.

troisième et dernière
feuille



LRD

Ledit certificat d'urbanisme n°1, dont l'acquéreur confirme avoir reçu copie intégrale, délivré en date du trente juillet deux mil neuf, stipule, notamment, textuellement ce qui suit

- Le bien est couvert par le Plan Communal Général d'Egouttage qui peut être consulté en notre Administration.

- Le bien est situé en voirie communale.

- Le bien n'est repris ni dans un plan particulier d'aménagement approuvé, ni dans un lotissement autorisé, ni dans un plan communal d'expropriation approuvé.

- Le bien est situé à proximité d'une ligne électrique haute tension.

- Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, le bien se situe en zone d'habitat.

- Au plan des aires paysagères du Règlement communal d'Urbanisme, le bien se situe en aire de bâtisse en ordre discontinu sur quarante-cinq mètres à front de voirie de la rue, le solde de la propriété en aire de cité.

- En outre, le bien n'est pas ou n'a pas :

- frappé d'insalubrité ;

- fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;

- fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n° 2 datant de moins de deux ;

- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Régionale) ;

- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Provinciale) ;

- grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation de transport de produit liquide ou gazeux (OTAN, DISTRIGAZ) ;

- traversé par une ligne électrique à haute tension ;

- situé dans un des périmètres visés aux articles 174 (ZIP) ou 173 (périmètre du R.U.) du C.W.A.T.U.P. ;

- situé dans un des périmètres visés à l'article 168 § 4 (sites à réaménager (S.A.R.) du C.W.A.T.U.P. ;

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 189 du C.W.A.T.U.P.

- Classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P. (monument ou site classé) ;

- dans le champ de vue d'un monument classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P. ;

- Situé dans une zone de protection visée à l'article 205 du C.W.A.T.U.P. (protection autour d'un bien classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde) ;

- Localisé dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215 du C.W.A.T.U.P. (site archéologique) ;

- Situé dans un site archéologique potentiel ;

- Situé au sein d'un site natura 2000 en Wallonie ;

- Inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la région wallonne. »

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

En effet, et contrairement à ce qui est ci-avant repris au certificat d'urbanisme numéro 1, le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations urbanistiques légalement nécessaires pour les travaux et les constructions qu'il a réalisées.

Plus particulièrement, le permis d'Urbanisme a été délivré par l'Administration Communale de Binche, selon délibération du Collège Echevinal du dix août deux mil six. A cette délibération, étaient annexés un rapport des services d'incendie, des services techniques de la Ville, et le cahier des charges relatif à la construction d'appartements et garages; ainsi que divers autres documents dont les plans d'architecte.

L'ensemble portant la référence à la Commune: F0411-56011-UDC3-2005.64/D.

L'acquéreur confirme avoir reçu copie intégrale de l'ensemble de ces documents avant la signature des présentes, en faisant désormais son affaire personnelle.

L'acquéreur confirme également avoir reçu copie intégrale du cahier des charges préalable à construction reprenant également les données techniques, l'ensemble établi par le Bureau d'Architecture AAS3-SPRL, à Binche, et confirme en avoir parfaite connaissance.

Complémentairement à ce qui est stipulé ci-dessus, le vendeur confirme qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter, ou de maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 et, éventuellement, paragraphe 2, du CWATUP.

Le Notaire instrumentant rappelle à ce sujet :

- qu'aucun des actes et travaux visés à ces dispositions ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- qu'il existe des règles de péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de devoir demander et obtenir un permis d'urbanisme.

L'acquéreur confirme avoir été informé par le Notaire instrumentant de l'importance de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme, et des sanctions édictées par la Loi.

Il reconnaît bien savoir que le Code Wallon réprime, non seulement la réalisation irrégulière d'actes et de travaux, mais également le simple maintien de pareils travaux ; aucune prescription ne pouvant être invoquée pour couvrir de tels travaux irréguliers, même anciens.

Le vendeur déclare et confirme ce qui a déjà été déclaré ci-dessus, à savoir que les constructions existantes qui ont été érigées

par lui, l'ont été dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et que ces constructions sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur confirme n'avoir effectué aucun travaux en violation d'un permis d'urbanisme ou sans avoir obtenu un tel permis.

ZONES INONDABLES

Le Notaire instrumentant a interrogé le service de l'urbanisme de la Ville de Binche afin de savoir si le bien vendu se trouve, ou non, dans une zone inondable à risque, telle que définie par l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

Il résulte de la réponse de la Commune que tel n'est pas le cas.

ETAT DU SOL.

A/ Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée par le Notaire instrumentant sur le fait que :

1- 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 cas échéant, le propriétaire,...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

2- parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, 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.

3- pour autant, en l'état du droit :

* en vertu de l'article 85 du C.W.A.T.U.P., amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, 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 au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de données est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci.

* il n'existe pas actuellement de norme (décret, arrêté,...) qui prescrive à charge du vendeur des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol (l'article 21 du décret du 5 décembre 2008 n'étant pas encore entré en vigueur).

* 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.

B/ Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de l'exercice par une autre personne (dans le passé ou actuellement) d'une activité ou d'un acte de nature à générer une telle pollution.

Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques (notamment en vertu de l'article 22 du décret du 5 décembre 2008).

L'acquéreur est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre l'acquéreur ou l'appeler en garantie.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Interrogé par le Notaire Pol DECRUYENAERE, soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune prime de la Région Wallonne relative à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou aux logements conventionnés de la Région Wallonne.

PRIX - QUITTANCE.

DECLARATION PRO FISCO

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le vendeur, sous réserve du droit de prendre, en vertu du présent acte et sans autre justification, inscription hypothécaire qui n'aura rang qu'à sa date, dispense formellement le conservateur des hypothèques compétent de prendre, lors de la transcription du présent acte, inscription d'office pour sûreté des créances résultant de cet acte.

Il a été, au préalable, averti de la déchéance du privilège et

de l'action résolutoire que comporte cette dispense.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE.

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure établi conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré que ledit Arrêté Royal s'applique aux travaux effectués au bien ci-dessus décrit. L'acquéreur déclare que le vendeur lui a remis le dossier d'intervention ultérieure antérieurement à ce jour.

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait qu'il a l'obligation de conserver ledit dossier d'intervention ultérieure et de le compléter en cas d'exécution de travaux visés par ledit Arrêté Royal pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Le vendeur déclare que le bien vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit Règlement préalablement à la mise en service de l'installation, soit le vingt-huit septembre deux mille dix.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur, antérieurement aux présentes, un exemplaire du procès-verbal de contrôle précité avec le « schéma des circuits ».

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 dudit Règlement, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à partir du contrôle précité.

CITERNE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune citerne à mazout dans le bien vendu.

DECLARATIONS FISCALES.

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné connaissance des dispositions de l'article 212 du Code en matière de restitution des droits d'enregistrement.

Pour la perception desdits droits, l'acquéreur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la réduction prévue par les articles 53 et suivants du Code des Droits d'Enregistrement.

Le vendeur interpellé par nous, Notaire, après lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, nous a déclaré être assujetti à cette taxe sous le numéro BE 0455.391.739 ; les déclarations périodiques étant introduites

au Bureau de Contrôle TVA de Binche, rue de la Régence, 31.

La déclaration relative à la présente vente, conformément à l'article 1^{er} quinquies, §2, 2^{ème} alinéa, a) de l'A.R. n°20 du vingt juillet mil neuf cent septante a été reçue au contrôle TVA de Binche le vingt-trois novembre deux mille dix, et inscrit à l'inventaire numéro 123² sous le numéro de référence 653/177.

Déclaration fiscale complémentaire - droit d'écriture – le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 €).

INFORMATION.

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés qu'il aurait constatés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.

Le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties personnes physiques au vu des pièces officielles requises par la loi et plus précisément par le Registre National avec indication du numéro national, moyennant l'accord exprès des parties.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile ou siège social indiqué ci-dessus.

DONT ACTE