

**ONT COMPARU:****1. VILLE DE LA LOUVIERE - CINQUIEME DIVISION - HAINES-SAINTE-PAUL.**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située cadastrée d'après titre et extrait cadastral délivré le dix-neuf juillet deux mille sept, section A, numéro 92/T/6, pour une contenance de un are soixante centiares.

**2. VILLE DE LA LOUVIERE - CINQUIEME DIVISION - HAINES-SAINTE-PAUL.**

Un garage portant le numéro QUATRE dans une batterie de garages, sis \_\_\_\_\_, cadastrée d'après titre et extrait cadastral délivré le dix-neuf juillet deux mille sept, section A numéro 86/W/15 pour une contenance totale de huit ares trente-neuf centiares et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le garage numéro QUATRE lui-même avec sa porte, sa toiture et la mitoyenneté de ses murs, pour une contenance de quinze mètres carrés quarante décimètres carrés.

b) En copropriété et indivision forcée : dans les parties communes des garages en ce compris le terrain : un dix-huitième des parties communes.

RC : 371,00 €

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

### **CONDITIONS**

1/ Les acquéreurs prendront 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 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, le bien n'est affecté 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 du bien présentement acquis à compter de ce jour.

Les vendeurs déclarent que le bien est libre d'occupation.

4/ Le bien est vendu 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**

#### **1. CONDITIONS SPECIALES RELATIVES AU BIEN SOUS 1**

##### **étant l'immeuble sis rue**

Il résulte d'un acte passé devant le notaire Léon Pêtre, ayant résidé à La Louvière, en date du quinze octobre mil neuf cent trente sept :

##### **SERVITUDES**

*L'acte prévanté du notaire Brahy du vingt deux octobre mil neuf cent vingt six porte ce qui suit :*

*a) Les biens sont grevés au profit des mines des sociétés anonymes des charbonnages de Mariemont et de Ressaix, Leval, Péronnes, Sainte Aldegonde et Genk pour leur usage et utilité, de la charge de souffrir, sans qu'aucune indemnité soit due, tous dommages indistinctement qui pourraient être causés au dit terrain et constructions qui viendraient à y être érigées par la suite et proviendraient de travaux miniers anciens, présents ou futurs exécutés par la suite dans le périmètre de leurs concessions ;*

*b) en temps que de besoin et en tout cas, que l'acquéreur ou coéchangiste agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers successeurs ou ayants cause abandonnent dès ce jour et pour l'avenir toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre les deux sociétés précitées à raison des dommages quelle qu'en soit la nature et l'importance que les immeubles vendus ou échangés tels qu'ils se composent ou pourront se composer ultérieurement ont pu ou pourraient éprouver par l'effet des travaux miniers passés, présents ou futurs des dites sociétés ou de toutes autres qui les devaient précéder ainsi que celles qui pourraient leur précéder ou se substituer à elles dans l'avenir soit par rachat, reprise de concession, autorisation d'exploiter ou de toute autre manière, aucune exception réservée. Pour atteindre plus efficacement encore le but de cette stipulation, les acquéreurs et échangistes s'engagent à n'aliéner tant en partie des dits biens qu'en imposant à tous acquéreurs futurs pareille obligation envers les mines des sociétés de Mariemont-Bascoup et de Ressaix et dans les mêmes termes à peine d'avoir à garantir ces sociétés et les*

*suivantes de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elles au profit d'un acquéreur subséquent du chef préindiqué.*

Le même acte susindiqué du Notaire Brahy porte également ce qui suit :  
*Il est constaté expressément que conformément à l'article 31 de la loi du onze octobre mil neuf cent dix neuf et sous les peines prononcées par cet article de par le présent acte, il est interdit d'affecter l'immeuble vendu en tout ou en partie à un débit de boissons dans un délai de trente ans à partir de la date de l'acte ; tous actes ou conventions ayant pour objet d'affecter l'immeuble vendu à un débit de boissons dans le délai prévu sera nul de plein droit et si cette affectation avait lieu avant l'expiration du délai de trente ans, les droits dont il a été fait remise aux acquéreurs primitifs devront être payés par celui qui ouvrira le débit... Les acquéreurs ne pourront sans l'assentiment écrit de la société venderesse*

*1° modifier la construction de ses dépendances ou la partie du jardin qui sépare la construction de la voie publique ;*

*2° élever des constructions et dépendances quelconques sur le terrain vendu. Ils devront respecter ses pactes des servitudes établies à charge du bien vendu notamment celles qui concernent les conduites d'eau, égout, téléphone, fils électriques et autres services semblables. Toutes les stipulations du présent article constituent des servitudes passives à charge du bien vendu et des servitudes actives au profit de tous les autres biens ayant appartenu ou appartenant à la société venderesse et situé dans la parcelle cadastrée section A partie des numéros 92s2 et 92b3 de la Commune de Haine-Saint-Paul "..... "Les acquéreurs ne pourront faire peindre portes et châssis de la façade principale de leur habitation sans avoir au préalable reçu l'autorisation écrite de la société venderesse qui leur fixera la teinte à employer. En cas d'inobservation de cette condition, la société venderesse aura le droit de poursuivre les acquéreurs et leur réclamer pour chaque infraction une indemnité de mille francs....." Si des Travaux nouveaux de pavage, trottoir, canalisation étaient jugés nécessaires par la société venderesse, les acquéreurs s'engagent à supporter une part du coût de ces travaux calculés en proportion de l'étendue de la façade du bien vendu par rapport à l'ensemble des biens desservis par le travail nouveau "... " Les différends qui pourraient s'élever à ce sujet et d'une manière générale au profit de l'application des prescriptions de l'arrêté Royal du douze février mil neuf cent vingt quatre seront tranchés par la Société Nationale des Habitations et Logements à bon marché et en dernier ressort par le ministère de l'Industrie et du Travail.*

## **2.CONDITIONS SPECIALES RELATIVES AU BIEN SOUS 2**

**étant le garage à Haine-Saint-Paul (La Louvière),**

Il résulte d'un acte passé devant le notaire Jacques Brahy, ayant résidé à La Louvière en date du sept février mil neuf cent quatre vingt :

### **AUTORISATION DE BATIR ET PRESCRIPTIONS**

#### **URBANISTIQUES**

*Suivant acte de base reçu par le notaire soussigné le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Mons, le deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-trois volume 4708 numéro 20 et suivi d'un acte rectificatif reçu par le*

Troisième feuillet



*notaire soussigné le treize décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Mons, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, volume 4754 numéro 30, il a été constaté :*

- 1) La mise en copropriété et indivision forcée de l'immeuble prédécrit.*
- 2) La décision de bâtir sur le terrain divers bâtiments divisés en locaux privatifs.*

*Les vendeurs déclarent en outre que l'autorisation de bâtir a été accordée par la Commune de La Louvière le huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-deux.*

*Les acquéreurs déclarent avoir reçu un exemplaire de cet acte de base et de l'acte rectificatif et s'engagent à s'y conformer scrupuleusement. Les acquéreurs déclarent se conformer à tous les droits et obligations stipulés audit acte, tant pour eux-mêmes que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.*

*Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et de l'acte rectificatif dont question ci-dessus et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.*

### PRIX

### 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 n'ont signé aucun mandat hypothécaire;
- ils n'ont connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien;
- ils n'ont pas introduit de demande de règlement collectif de dettes et ne sont ni concordataires ni faillis.

### DECLARATIONS

Les comparants reconnaissent que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur les obligations spéciales du Notaire imposées par l'article 9 § 1, alinéas 2 et 3 de la loi sur l'Organisation du Notariat et leur a expliqué, lorsqu'un Notaire constate l'existence d'intérêts manifestement contradictoires ou en présence d'engagements à l'évidence disproportionnés, qu'il doit attirer l'attention des parties et les aviser qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil.

Le Notaire soussigné doit également entièrement informer chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles interviennent et conseiller les parties en toute impartialité.

Les comparants ainsi avertis, ont déclaré que leurs intérêts ne sont pas manifestement contradictoires et qu'ils considèrent toute clause au présent acte comme équilibrée et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment que le Notaire les a dûment informés des droits, obligations et charges qui résultent du présent acte et qu'il les a conseillés de manière impartiale.

#### **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 au bien vendu depuis le premier mai deux mille un et qu'aucun dossier d'intervention ultérieure ne doit donc être rédigé.

#### **ASSAINISSEMENT DU SOL**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du premier avril deux mil quatre relatif à "l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol ou, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application dudit décret wallon, les vendeurs déclarent :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution; »

- 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, ou d'une procédure d'inventorisation dudit bien prévue par ledit Décret Sols;

- 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 éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, les vendeurs sont exonérés vis-à-vis des acquéreurs 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.

#### **CITERNE A MAZOUT**

Le bien ne comporte pas de citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à trois milles litres.

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

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

#### **DECLARATION POUR LE FISC**

Afin de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévus par l'article cinquante-six du Code des droits d'enregistrement, les acheteurs déclarent :

1) Que eux et leur conjoint, pour la totalité ou en indivision, ne possèdent pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis dépasse le maximum fixé

par l'article cinquante-trois, abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent du dit maximum à l'exception d'un immeuble sis à La Louvière, Impasse Nopère, 5 qui sera vendu incessamment.

2) Que eux et leur conjoint ne possèdent pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis est annexé au présent acte.

3) Les acquéreurs ou leur conjoint obtiendront leur inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné, que le bénéfice de la réduction des droits d'enregistrement ne pourra leur être maintenu que :

- si eux ou leur conjoint sont inscrits à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition.
- ET si cette inscription est maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

En cas de perte de la réduction pour défaut d'inscription dans le délai et pendant la durée prévue ci-dessus, il est dû par les acquéreurs outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant.

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

En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (ci-après CWATUP):

Les vendeurs déclarent :

- que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou de bâtir non périmé et délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

- qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ainsi qu'aucuns autres actes et travaux non visés par ce dernier article, mais pour lequel un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution et pour autant qu'ils ne figurent pas sur la liste visée à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 2 dudit code ;

- qu'ils garantissent expressément aux acquéreurs la conformité aux prescriptions du CWATUP, des actes et travaux qu'ils ont personnellement effectués dans l'immeuble et qu'à leur connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier ;

- suite à l'interpellation expresse du notaire Pierre Brahy, soussigné, que le bien vendu ne fait l'objet d'aucun plan de sauvegarde ou de classement en vertu du décret du Ministère de la Région Wallonne du dix-huit juillet mille neuf cent nonante et un, portant modification du code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ni d'un arrêté d'expropriation.

Pour répondre au prescrit de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le notaire Pierre Brahy soussigné, a par lettre en date du onze juillet deux mille sept, interrogé la

Ville de La Louvière, à l'effet de savoir si ledit bien est repris dans un plan d'aménagement du territoire et dans l'affirmative, de l'affectation qui y est prévue.

Ladite administration s'est abstenue de répondre dans le délai de quarante jours qui lui était imparti. En conséquence, le notaire s'est vu contraint de recevoir l'acte en dépit d'un défaut de réponse de l'administration.

Toutefois, la Ville de La Louvière a répondu par un certificat d'urbanisme numéro un en date du vingt-trois juillet deux mille sept, ce qui suit :

*Au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, le terrain se situe en zone d'habitat.*

*Suivant le règlement communal d'urbanisme (à consulter à la Ville), en unité paysagère n° 15 – unité urbaine de bâtisse en ordre continu.*

*Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un lotissement*

*Ce bien n'est pas repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement*

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

*Ce bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur une liste de sauvegarde.*

*Suivant les renseignements en notre possession (adresse et numéro de cadastre), des recherches ont été effectuées pour vous informer si la parcelle concernée a fait l'objet d'une demande*

*Néanmoins, vu les difficultés techniques liées à la recherche des différents permis (pas de base de données informatisées avant deux mille, changement des numéros de cadastre, ...) nous vous invitons à questionner le vendeur-propriétaire quant à la détention d'un ou de plusieurs permis d'urbanisme pour des travaux exécutés sur le bien concerné.*

Le notaire instrumentant rappelle :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphes un et deux, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme telles que visées aux articles 87 et 88 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de

Cinquième et dernier demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.  
feuille

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

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Interpellés par Nous, les vendeurs nous ont déclaré ne pas avoir la qualité d'assujetti à la TVA et ne pas avoir non plus dans les cinq années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime TVA conformément à l'article 8 du code TVA ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à la TVA.

### **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 requises par la loi ainsi que du registre national de l'accord des parties.

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.

**PROJET DE L'ACTE**

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

**Le droit d'écriture est de cinquante euros.**

**DONT ACTE**

Sans mot nul.

CC  
R

h  
at