

VENTE D'IMMEUBLE BATI

ONT COMPARU:

Lesquels parties déclarent :

Le vendeur vend aux acquéreurs, qui acceptent, pour compte de leur patrimoine commun, le bien suivant :

VILLE DE LA LOUVIERE – 12^{ème} division – HOUDENG-GOEGNIES

Dans un immeuble sis _____, comprenant deux lots privatifs, paraissant cadastré ou l'avoir été section C numéro 0271VP0000 pour une contenance de 65 centiares :

LE LOT DEUX : l'appartement sis aux étages, avec entrée privative au rez-de-chaussée, comprenant :

a)- en propriété privative et exclusive :

* Au niveau du rez-de-chaussée : le hall d'entrée, la cage d'escalier ;

* Au premier étage : un palier, un salon, une salle à manger, une cuisine, une salle de douche ;

* Au deuxième-étage (sous-combles) : un hall de nuit, deux chambres ;

* Au troisième niveau, sous le toit : un grenier;

b)- en copropriété et indivision forcée:

Six mille trente-deux dix millièmes (6.032/10.000èmes) des parties communes y compris le terrain.

Précadastration : C 271 C 2 P0002

Tel que ce bien est repris à l'acte de base reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription.

2

PLAN

Tel que ce bien se trouve figuré sous LOT 2 au plan dressé par le géomètre Valentin PETIT, à La Louvière, le 4 octobre 2017, repris sous l'identifiant cadastral numéro 55020/10272, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de base reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire

Une copie de ce plan a été remise, antérieurement aux présentes, à l'acquéreur qui le reconnaît et en donne ici décharge.

L'acquéreur prend les biens vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever, la présente clause ne pouvant donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'aurait en vertu de la loi ou en vertu d'un titre régulier et non prescrit.

Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aucun droit réel ou droit personnel sur les biens vendus et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que ceux résultant des statuts de l'immeuble ou des décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

Le vendeur déclare que les eaux usées de l'immeuble sis rue du Rieu Baron n°38 s'écoulent via une chambre de visite se trouvant dans la cave de l'immeuble sis rue du Rieu Baron n°36 lui appartenant.

Il accepte que cette situation persiste à l'avenir.

4) Droits du vendeur

Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement aux biens vendus font partie de la présente vente.

5) Etat des biens

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les biens vendus pour les avoir visités personnellement et en détail et pour en avoir relevé les limites.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-avant fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens vendus ne sont affectés d'aucun vice caché.

6) Impôts

Le vendeur garantit ne pas être redevable de taxes communales, provinciales, régionales ou fédérales (taxes de voirie, taxes pour immeubles à l'abandon ou autres) relatives aux biens vendus.

L'acheteur supportera les taxes, impôts et contributions de toute nature auxquels les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis à dater d'aujourd'hui.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à première demande de ce dernier et sur production d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle, sa quote-part dans le précompte immobilier afférente à l'exercice en cours.

Le vendeur garantit qu'il n'a pas effectué sur les biens vendus des constructions ou des transformations de nature à entraîner une modification du revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral desdits biens.

7) Assurance incendie

A partir d'aujourd'hui, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur pouvant résulter des polices collectives d'assurances contre l'incendie et autres risques et ce conformément aux stipulations du règlement de copropriété dont question ci-après.

8) Propriété de tiers

Ne font pas partie de la vente les appareils, compteurs et canalisations qui se trouveraient dans les biens vendus et appartiendraient aux sociétés ou régies des eaux, gaz, électricité, téléphone ou télédistribution.

9) Frais

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires du présent acte, de ses suites et de son exécution.

10) Prescriptions de sécurité et de santé à mettre en oeuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire Debouche de la portée de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un obligeant tout propriétaire, qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux en même temps dans ses biens, à faire appel à un coordinateur de

*Deuxième
feuille*
[Signature]



sécurité et imposant à tous vendeurs la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mil un.

Afin de permettre à l'acquéreur de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs aux biens vendus, le vendeur lui remet le dossier d'intervention ultérieure prévu par l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mil un.

11) Urbanisme

a) Généralités.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

b)- Par lettre datée du 15 septembre 2017, le Notaire Debouche a interrogé la Ville de La Louvière sur la situation urbanistique des biens présentement vendus.

Dans sa réponse en date du 30 janvier 2018, la Ville de La Louvière a déclaré ce qui suit :

« Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone d'habitat ;

Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en zone d'habitat à caractère urbain ;

Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone urbaine de bâtisse en ordre continu ;

Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en : Égout existant - zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11)."

Une copie de la réponse de la Ville a été remise antérieurement à l'acquéreur, qui le reconnaît.

c)- En application du Code de Développement Territorial (CoDT), le vendeur déclare que:

- les biens vendus se situent aux plans d'aménagement en zone d'habitat ;
- les biens vendus ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et que aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'y ériger quelque construction que ce soit, de démolir une construction existante, de transformer une construction existante en ce compris la création d'au moins deux logements, de modifier la destination de tout ou partie des biens, d'abattre un ou plusieurs arbres, de modifier sensiblement le relief du sol ou d'y placer une ou plusieurs installations fixes, mobiles (roulottes, caravanes, véhicules désaffectés ou tentes), enseignes ou dispositifs de publicité.

- que tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, aucun des actes et travaux ci-avant ne peut être accompli sur les biens vendus et notamment aucune construction ne peut y être érigée et aucune installation fixe ou mobile ne peut y être placée.

- qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée;
- que les biens vendus ne recèlent 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.

- que les biens vendus ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrits sur une liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine, ni situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique tels que définis par le CoDT, ni soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT (anciens articles 175 et suivants du CWATUPE), ni soumis à un arrêté d'expropriation ou droit d'emprise de la part des pouvoirs publics, ni concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés, ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

- ne pas avoir exercé sur les biens prédécrits d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, ne pas avoir abandonné de déchets sur ces biens pouvant engendrer une telle pollution, ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ces mêmes biens 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 du Décret Sols en vigueur en région Wallonne, qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens du dit Décret Sols n'a été effectuée sur les biens prédécrits et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

- que les biens vendus ne sont pas, à sa connaissance, situé à proximité ou autour d'un établissement présentant un risque majeur ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application des articles D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDT (ancien article 136 bis du CWATUPE);

- ne pas avoir connaissance que les biens vendus comprennent des pièces polluées par l'amiante ou par la mэрule ou d'autres champignons semblables ni que le bâtiment soit attaqué par des termites.

- que les biens vendus ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement.

d)- L'acquéreur déclare que le notaire soussigné leur a rappelé:

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (ancien article 84 du CWATUPE) ne peut être accompli sur les biens vendus tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme;

- l'obligation d'obtenir un permis de location auprès du Collège des Bourgmestre et échevins pour les biens visés au Code Wallon du logement (article 9 à 13 bis), soit principalement les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation est utilisée par plusieurs ménages, les petits logements individuels de moins de vingt-huit mètres carrés et les kots;

- l'obligation d'équiper les biens vendus d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives aux biens vendus; il reconnaît avoir été complètement informé à ce sujet et il dispense que d'autres stipulations en matière d'urbanisme soient inscrites aux présentes.

e) Contact fédéral informations cables et conduites

Le notaire soussigné a attiré l'attention de l'acquéreur 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 le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

f) Inondations – zones à risques

Le notaire précité a attiré l'attention des parties sur l'arrêté royal du vingt-huit février

*Guillaume
Soulé*

deux mil sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de la situation du bien par rapport aux zones inondables à risque établies suivant la cartographie du Gouvernement Wallon, et l'avoir personnellement vérifié sur le site internet: (www.cartopro3.wallonie.be).

12) Cuve à mazout

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du dix-sept juillet deux mil trois, relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service.

Le notaire attire également l'attention des parties sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure ou égale à trois mille litres doit être équipé d'un système anti-débordement depuis le premier janvier deux mil cinq.

Le vendeur déclare à cet égard que le bien vendu ne possède pas de cuve à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres.

13) Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Par procès-verbal du 22 septembre 2015 dressé par AIB Vinçotte, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 22 septembre 2015. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

14) Certificat de performance énergétique

L'acquéreur reconnaît avoir reçu préalablement du vendeur le certificat de prestation d'énergie, délivré par Monsieur ROSA Erberto à Haine-Saint-Paul le 30 janvier 2015, numéro du certificat 20150130015220 dont le score est de 851.

COPROPRIETE

1°) Les statuts de l'immeuble comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été établis suivant acte reçu par le notaire _____ soussigné ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du projet dudit acte de base et de ses annexes antérieurement aux présentes.

Il déclare et confirme que pour sa part la nature du bien faisant l'objet de l'acte de base, limité à deux lots privatifs, ne justifie pas, en l'espèce, l'organisation de la gestion de cet immeuble par la constitution d'une association de copropriétaires ayant la personnalité civile, et devant délibérer moyennant les majorités requises par la loi; qu'au contraire, les règles lourdes et formelles liées à cette organisation légale seraient ressenties comme un empêchement aux bonnes relations entre les différents propriétaires des lots et comme un alourdissement inconsidéré de la gestion des parties communes.

2°) L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des prescriptions des statuts de l'immeuble prédécrit (acte de base et règlement de copropriété), des règlements d'ordre intérieur, ainsi que des décisions valablement prises par les organes compétents de la copropriété.

Ces statuts, règlements et décisions peuvent être consultés au siège de l'association des copropriétaires, sans frais.

3°) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts, règlements et décisions et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

4°) Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de syndic pour l'immeuble dont fait partie le bien vendu. Le notaire n'a par conséquent pas pu remplir les formalités prescrites par l'article 577 - 11 §1 et §2 du Code Civil. Les parties déchargent le notaire de toute responsabilité à cet égard.

Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Les charges communes seront supportées par l'acquéreur à compter de ce jour.

DECLARATIONS DIVERSES

- 1) Droit d'écriture: Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.
- 2) Les parties font élection de domicile en leur adresse indiquée ci-avant.
- 3)- Les nom, prénom et domicile des parties ont été établis sur base des pièces officielles requises par la loi, ce qui est certifié par le notaire soussigné.
- 4)- Le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes et notamment pour l'encaissement du chèque.
- 5)- Le notaire Debouche a lu aux parties l'article 203, premier alinéa, du code des droits d'enregistrement et les articles 62, paragraphe 2, et 73 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

déclare ne pas être assujettie à la T.V.A., ne pas avoir cédé, dans les cinq ans avant aujourd'hui, un bâtiment avec application de la T.V.A. et ne pas faire partie d'une association de fait, ni d'une association momentanée, ayant la qualité d'assujettie à la T.V.A.

déclare avoir été assujetti à ladite taxe sous le numéro 0810.011.861.

6)- Le vendeur déclare ne pas être dans les conditions légales pour obtenir la restitution des droits d'enregistrement.

7)- Le vendeur déclare avoir la qualité de résident fiscal belge depuis le premier janvier dernier et avoir été parfaitement informé des conditions de taxation des plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux d'immeubles bâtis.

8) Le vendeur déclare qu'en ce qui concerne le bien vendu, aucune prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation n'a été octroyée dans les dix dernières années.

9)- L'acquéreur déclare ne pas être dans les conditions légales pour obtenir la réduction des droits d'enregistrement.

10)- ABATTEMENT REGION WALLONNE AU 1^{er} JANVIER 2018

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent ne pas remplir les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce qu'ils sont ensemble plein propriétaires de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

11)- Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du Notaire soussigné, avec l'accord préalable de tout Notaire instrumentant ou intervenant au présent acte, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens et les origines de propriété.

12) - 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 et ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet de leur volonté, prévaudra.

