

ONT COMPARU:

DESCRIPTION DES BIENS
VILLE DE LA LOUVIERE - CINQUIEME DIVISION -
précédemment HAINE-SAINT-PAUL

1. Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située
B, numéro 126/H, pour une contenance d'après cadastre de deux ares soixante
centiares et d'après mesurage de deux ares cinquante-neuf centiares nonante-neuf
décimilliaires.

RAPPEL DE PLAN :

Tel que ce bien figure sous liseré vert et est dénommé "lot 1" au plan
dressé par le géomètre-expert immobilier Jean-Pierre LECLERCQ du bureau
Topocentre à Houdeng-Aimeries le seize novembre deux mille, lequel plan est resté
annexé à l'acte reçu par Maître Pierre Brahy, Notaire de résidence à La Louvière, à

Revenu cadastral : DEUX CENT NONENTE EUROS (290,00€).

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 portant le numéro 41 à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien portant le numéro 39 est loué par bail oral, un document faisant mention du 15 juin 2004. un reçu de garantie locative faisant mention du 1^{er} juin 2004. Le bien est loué à

depuis le 1^{er} juin 2004, le loyer actuel est de trois cent nonante-cinq euros et la caution a été versée en main propre le 1^{er} juin 2004 et était de mille euros (1.000,00€).

Les parties déclarent et reconnaissent que le loyer du mois en cours a été réparti entre elles. Ladite garantie sera transférée au bénéfice des acquéreurs.

Le vendeur déclare que le bien portant le numéro 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 en ce compris toutes taxes de seconde résidence.

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 les notaires soussignés 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION

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

DECLARATIONS DES VENDEURS

Les vendeurs déclarent que:

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

AIDES RÉGIONALES

En application de l'arrêté du Gouvernement Wallon du trente avril deux mille neuf fixant le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide régionale aux personnes physiques, les vendeurs déclarent qu'ils n'ont pas bénéficié d'une aide régionale relativement au bien faisant l'objet de la présente vente (prime à la réhabilitation, prime à l'achat, prime à la construction, prime à la restructuration, prime relative aux logements conventionnés, etc...).

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogés par les Notaires soussignés 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.

CITERNE A MAZOUT

Les biens ne comportent pas de citerne à mazout d'une contenance supérieure ou égale à trois mille litres.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

INSTALLATIONS ANCIENNES :

Pour les biens sous 1 et 2

Les vendeurs déclarent que l'objet de la vente sont deux unités d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont les installations électrique n'ont pas fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans les PV du 10 décembre 2014, l'a.s.b.l « Keurtech », a constaté que les installations électrique ne répondaient pas aux prescriptions du règlement. Les

acquéreurs reconnaissent être au courant du fait qu'il faudra constater, après l'expiration d'un délai de 18 mois à partir de la passation de l'acte authentique, si les infractions sont disparues.

Les vendeurs remettent à l'instant aux acquéreurs lesdits procès-verbaux.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour le bien sous 1

Un certificat de performance énergétique relatif au bien présentement vendu a été établi par l'expert énergétique Monsieur [] en date du 8 décembre 2014 portant la référence 20141208024299.

Les acquéreurs déclarent que le contenu de ce certificat leur a été communiqué lors de la convention sous seing privé de vente et que l'original leur est présentement remis.

CONTACT FEDERAL INFORMATIONS CABLES ET CONDUITES

Les notaires soussignés ont attiré l'attention des acquéreurs sur la nécessité de vérifier sur le site Internet <http://www.klim-cicc.be>, la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien présentement vendu.

RISQUES D'INONDATION

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

Cette vérification a été effectuée le 19 mars 2015.

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

Les notaires soussignés remettent à l'instant aux acquéreurs, le résultat de cette recherche et ce, à titre de simple renseignement.

DECLARATION POUR LE FISC

Troisième feuillet

alinéa 4; les immeubles encore à vendre, visés par l'article 54, alinéa 4, 2°, font toutefois l'objet d'une mention distincte comprenant le lieu précis de leur situation et la nature du droit réel dont l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal est titulaire sur cet immeuble ;

c) que lui ou son conjoint ou cohabitant légal obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de **l'immeuble acquis repris sous 2**.

Les acquéreurs reconnaissent avoir été avertis par les notaires soussignés, 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 repris sous 2** 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.

d) que la convention de vente génératrice de la déduction des droits, conformément à l'article 19, alinéa 1er, 2° a eu lieu en date du 11 décembre 2014 sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire dans le délai de 6 semaines ;

e) que **l'immeuble en cause repris sous 2** n'a pas fait, antérieurement aux présentes, l'objet d'une autre vente visée par l'article 53ter ou par l'article 57bis, intervenue entre les mêmes parties.

f) qu'ils ont été informés qu'à défaut d'exécution d'une des conditions qui précèdent au plus tard lors de la présentation de l'acte à la formalité, ce dernier est enregistré au droit ordinaire; ce qui a été perçu au-delà du droit réduit est restituable, à concurrence des huit dixièmes, moyennant production de l'extrait de la matrice cadastrale et d'une déclaration, signée par l'acquéreur, contenant les énonciations prévues sous le 2° ci-avant.

CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE

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

Le vendeur déclare :

1. 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.
2. 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, du Patrimoine et de l'Energie, 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 ;
3. qu'ils garantissent expressément la conformité aux prescriptions du CWATUPE, 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 ;
4. suite à l'interpellation expresse des notaires soussignés, 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, du Patrimoine et de l'Energie, 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, du Patrimoine et de l'Energie, le notaire Bavier soussigné, a par lettre en date du 27 janvier 2015, interrogé la Ville de La Louvière, à l'effet de savoir si lesdits biens sont repris dans un plan d'aménagement du territoire et dans l'affirmative, de l'affectation qui y est prévue.

La Ville de La Louvière a répondu par un certificat d'urbanisme numéro un, en date du 23 février 2015, ce qui suit :

« Le bien en cause :

1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir que l'entité de La Louvière :

- *appartient à l'aire de coopération transrégionale avec Bruxelles, définie comme un triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons, Charleroi-Namur (Triangle wallon) ;*
- *est reconnue comme un pôle, c'est-à-dire qu'elle exerce un rôle de polarisation dépassant largement l'échelle communale de part son caractère urbain affirmé ;*
- *appartient à l'Eurocorridor « Lille-Liège » pour sa situation au carrefour de plusieurs axes de communication multimodaux ;*
- *appartient à la région agro-géographique hennuyère.*

2° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

7° est situé en zone d'habitat résidentielle à caractère rural au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en sa séance du 18 octobre 2004 ;

9° est situé sur le territoire communal où le règlement régional d'urbanisme est applicable suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

10° est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 22 mars 1990 est applicable ;

11° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995 ;

12° est situé sur le territoire communal visé par la révision du règlement communal d'urbanisme approuvé provisoirement par le Conseil communal du 28 juin 2010 ;

13° est situé en unité paysagère 17 - unité de transition entre les ordres continu et ouvert au règlement communal d'urbanisme en vigueur ;

23° est actuellement raccordable à l'égout ;

Divers : Le bien :

Le bien en cause :

-état des sols : nous ne sommes pas en mesure de déterminer si le bien est ou pas inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols – Décret du 05 décembre 2008, art. 89, al. 2) ;

-est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du S.P.W. – Département de l'Environnement et de l'Eau – Direction des risques industriels, géologique et miniers – Cellules sous-sol/géologique – avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes ;

- Les renseignements demandés sont délivrés sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où le demandeur

déposerait une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Donc, le présent document ne garantit nullement un avis favorable quant à l'instruction définitive d'une demande de permis d'urbanisme. »

Les notaires instrumentant rappellent :

- 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, du Patrimoine et de l'Energie.
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

SOLS POLLUES

En application du décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le 07 juin 2009, à l'exception de son article 21), les vendeurs déclarent :

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

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit décret.

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret, n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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

Les parties déclarent avoir été informées par le rédacteur du présent acte des obligations éventuelles d'assainissement et des titulaires des dites obligations, tels qu'ils sont notamment décrits à l'article 22 dudit décret.

En date du 19 mars 2015, le site WALSOLS (SPAQUE) a été consulté par le notaire Bavier soussigné.

Il résulte que le bien vendu n'est pas repris à l'inventaire de la Spaque.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les Notaires soussignés ont 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.

ETAT CIVIL

Les notaires soussignés certifient l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que domicile des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

Les numéros du registre national sont mentionnés avec l'accord exprès des parties concernées.

L'identité des parties a été visée d'après carte d'identité et registre national.

INTERETS CONTRADICTOIRES - LOI DE VENTOSE, ARTICLE 9

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

PROJET DE L'ACTE

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

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture est de cinquante euros.

DONT ACTE

Cinquième et dernier
feuillet