

YN

ONT COMPARU

A/ Exposé préalable**Commune de SENEFFE (première division – Seneffe)**

Un terrain, cadastré section B numéro
0360ZP0000 pour quatre-vingt-neuf ares vingt centiares (89a 20ca).

Origine de propriété

Le Notaire instrumentant atteste que ce plan a été enregistré dans la banque de données des plans de délimitation sous la référence 52063/10230 et les parties déclarent qu'il n'a subi aucune modification depuis lors.

Ce plan auquel les parties devront se référer, sera signé par elles et par le Notaire et restera ci-annexé, sans être enregistré ni transcrit.

3. La comparante sous 1 a procédé à la division du bien prédécrit comme suit :

Lot B

Un terrain à bâtir, cadastré section B numéro 0360ZP0000 partie pour une contenance mesurée de douze ares quarante-six centiares soixante-deux décimilliaires (12a 46ca 62dma).

Figuré sous lot B – teinte jaune au plan préventé.

Identifiant parcellaire réservé : B 360 P 2 P0000 (lot 2).

Commune de SENEFFE (première division - Seneffe)

Un terrain à bâtir, , cadastré section B numéro 0360ZP0000 partie pour une contenance mesurée de douze ares quarante-six centiares soixante-deux décimilliaires (12a 46ca 62dma).

Figuré sous lot B – teinte jaune au plan prévauté.

Identifiant parcellaire réservé : B 360 P 2 P0000 (lot 2).

Revenu cadastral : à déterminer.

D/ Conditions des ventes

Conditions générales

a.- Chaque bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans garantie pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'acquéreur;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

b.- Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché affectant le bien, ni d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-dessous et figurant dans son titre de propriété. Il garantit en outre n'avoir concédé personnellement aucune servitude.

c.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

d.- Les frais, droits d'enregistrement et honoraires du présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

Conditions spéciales

L'acquéreur est informé qu'il existe à l'Atlas des sentiers vicinaux un sentier vicinal n°116 d'une largeur de un mètre vingt.

Ce sentier traverse le bien présentement vendu selon les informations de l'Atlas des sentiers vicinaux.

Le vendeur s'engage à coopérer à la procédure de transfert de ce sentier pour autant que de besoin.

Le déplacement sera opéré par la création d'un passage à la limite des parcelles cadastrées 360Z et 360K2 situé sur le solde de la parcelle 360Z restant appartenir au vendeur et reprise sous lot C - teinte orange au plan prévauté.

En outre, toutes autres servitudes résultant de la division du bien objet des présentes et de celui restant appartenir au vendeur pourront subsister même si elles ne sont pas apparentes et continues.

Ces conditions seront obligatoires entre les parties, leurs héritiers et ayants droit.

Occupation - Impôts et taxes

L'acquéreur aura la jouissance dudit bien à dater de ce jour de manière effective, ce bien étant libre de toute occupation et de tout bail ainsi que le certifie le vendeur.

Les impôts et taxes incomberont à l'acquéreur à dater du jour d'entrée en jouissance.

Observatoire foncier

Conformément à la déclaration d'affectation urbanistique du bien dont question ci-dessous, le notaire, conformément à l'article D.357 du Code Wallon de l'Agriculture, notifiera à l'Observatoire foncier les informations obligatoires relatives à la présente vente.

Urbanisme et environnement

Conformément à l'article D.IV.99 du Code de développement territorial (CODT), le vendeur déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat sur 50 mètres et au-delà en zone agricole au plan de de secteur de La Louvière-Soignies et est traversé par le sentier n°116 (demande de déplacement partiel non aboutie), tel qu'il résulte d'une information de l'administration communale du 05.07.2017, dont copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît;
- le bien est situé dans une zone de prévention forfaitaire IIB relative à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables;
- le bien prédécrit a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme délivré sur saisine du Fonctionnaire délégué le 28.10.2016 pour la construction de 7 logements, confirmé sur recours par le Ministre le 17.03.2017 (réf. 4258/16);
- le bien a fait l'objet d'un plan de division approuvé par le Collège le 25.07.2016 (réf. 1507/16);
- le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme valable;
- le bien n'est pas situé dans un site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine;
- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou d'aménagement foncier, une servitude urbanistique de *non aedificandi*, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre;
- le bien n'est pas classé ni situé dans une zone de protection visée au Code wallon du patrimoine;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'accident majeur, à risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure;
- le bien n'est pas situé en zone Natura 2000 ou à proximité d'une telle zone;
- le bien est raccordable à l'égout;
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement;
- le bien n'est pas situé en zone inondable.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de terrain. Il garantit que cette affectation est régulière.

L'acquéreur déclare souhaiter affecter le bien à titre de bâtisse. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, rien ne s'oppose à ce que cette affectation soit conférée au bien. Il ne prend toutefois aucun engagement quant à l'obtention des autorisations administratives et urbanistiques que nécessiteraient telle affectation, ce dont l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle.

Le vendeur déclare que le bien ne recèle à sa connaissance aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et que l'ensemble des travaux réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites normes d'urbanisme.

Pour le surplus, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CODT pour lesquels un permis d'urbanisme est obligatoire. Les parties sont à cet égard informées :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CODT à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

En exécution de l'article D.IV.102 du CODT, le notaire soussigné a notifié par recommandés du 01.06.2017, la division du bien objet des présentes au fonctionnaire délégué et à l'administration communale.

L'administration communale a répondu en date du 04.07.2017 : « (...) *Le Collège communal, en sa séance du 19 juin 2017, n'a émis aucune remarque sur le plan de division (...)* ».

Le fonctionnaire délégué n'a fait parvenir aucune réponse.

Assainissement du sol

En application du décret wallon et dans l'attente d'un accès pour le Notaire instrumentant à la banque de données relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, le vendeur déclare :

- 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.



Dispositions finales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il existe un dossier d'intervention ultérieure et que celui-ci a été remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Le Notaire soussigné certifie que les noms, prénoms, domiciles, lieux et dates de naissance et numéros d'identification au registre national prérappelés des parties sont conformes aux registres de l'Etat-Civil.

Vu l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention 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.

Déclaration T.V.A.

maintiendra cette inscription pendant une période ininterrompue de trois ans minimum.

DONT ACTE.

Passé à Seneffe, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte dont le projet leur a été communiqué le sept juillet deux mil dix-sept et dont elles déclarent avoir pris connaissance, les parties ont signé avec le Notaire.