

ONT COMPARU

Les personnes reprises ci-dessous, sous la désignation "VENDEUR" et "ACQUEREUR".

VENTE

Lequel vendeur déclare vendre à l'acquéreur, qui accepte, le bien immobilier tel que décrit ci-après et aux conditions suivantes :

1. Désignation du vendeur et de l'acquéreur

Bien vendu est :

VILLE DE LA LOUVIERE, ex HAINE-SAINT-PIERRE Quatrième division

Un immeuble commercial avec cour, sis : _____ :adastrée selon titre et sous plus grand section A numéro 0634S2P000 partie et 0634Y2P000 partie et selon identifiant parcellaire réservé section A numéro 0634B3 P0000 pour une contenance d'après mesurage récent de 2 ares 95 centiares.

Plan de mesurage : Tel que le bien est repris sous **Lot 2 et liseré bleu** au plan dressé par le Géomètre-Expert Immobilier _____ à La Louvière, en date du 6 décembre 2021.

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation au Service du Plan de la Direction Régionale Mesures et Evaluations sous le numéro **56033/10240** et restera ci-annexé.

Ancien plan : Tel que ce bien figure – pour partie – en un plan dressé le 4 mai 2011 par le géomètre expert immobilier _____ à La Louvière, resté annexé à l'acte reçu le 8 juin 2011 par le Notaire l _____, ayant résidé à La Louvière (Haine-Saint-Pierre).
L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie desdits plans.

Le vendeur déclare que sont compris dans la vente : les immeubles par incorporation : à savoir les installations sanitaires, d'eau et de chauffage sont compris dans la vente sans supplément de prix.

L'acquéreur devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.

2. Frais liés à la vente

L'acquéreur paie les droits, les frais, les honoraires et les taxes de l'acte (et de crédit éventuel) ainsi que tous les frais généralement quelconques liés à la présente opération, savoir l'ensemble des frais de recherches et formalités préalables, en ce compris les frais dit « de délivrance » mais à l'exception des frais ci-après spécifiquement énumérés et qui seront payés par le vendeur.

Le vendeur paie :

- > les frais de mise en vente (agence immobilière, négociation, publicités, etc.)
- > les frais de délivrance spécifiques suivants, à l'exclusion de tout autre : plan géomètre ; attestation du sol ; renseignements urbanistiques ; documents cadastraux ; mainlevées ; ses frais de procuration ; etc.

DÉCLARATIONS PRÉALABLES

3. Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare que son identité est conforme à ce qui est mentionné au point 1.

Le vendeur déclare en outre :

- * Ne pas avoir un administrateur de biens ni un conseil judiciaire ;
- * Ne pas être dessaisi de l'administration ou de la disposition de ses biens ;
- * Ne pas être en faillite à ce jour ;
- * Ne pas avoir déposé une requête en réorganisation judiciaire ;
- * Ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire.

Enfin, le vendeur déclare :

- * Avoir été informé que, s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement ses obligations conventionnelles et légales ;
- * Ne pas avoir connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien vendu ;
- * Être le seul propriétaire du bien vendu et avoir légalement le droit de le vendre ;
- * S'engager personnellement et avec solidarité entre vendeurs ;
- * Engager ses héritiers et ayants droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

4. Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur déclare que son identité est conforme à ce qui est mentionné au point 1.

L'acquéreur déclare en outre :

- * Ne pas avoir un administrateur de biens ni un conseil judiciaire ;
- * Ne pas être dessaisi de l'administration de ses biens ;
- * Ne pas être en faillite à ce jour ;
- * Ne pas avoir déposé une requête en réorganisation judiciaire ;
- * Ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention de le faire.

Enfin, l'acquéreur déclare :

- * Avoir été informé que s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier, les tribunaux peuvent apprécier plus sévèrement ses obligations conventionnelles et légales ;
- * S'engager personnellement et avec solidarité entre acquéreurs ;
- * Engager ses héritiers et ayants droits de manière indivisible aux obligations découlant des présentes.

CONDITIONS DE LA VENTE

5. Revenu cadastral

Le revenu cadastral du bien vendu n'est pas encore fixé.

L'acquéreur a payé un montant de **3.057,18 €** représentant sa quote-part de précompte immobilier 2022 afférente au bien vendu (calcul réalisé au vu de la superficie du restaurant soit 3/5 et celle de la poste 2/5) dont quittance.

6. Situation hypothécaire

Le vendeur garantit à l'acquéreur qu'il achète le bien sans dette ni gage ou hypothèque.

Le vendeur a donc l'obligation de rendre le bien vendu quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges, inscriptions hypothécaires et de tout enregistrement dans le registre des gages. Le notaire instrumentant veille à la liberté hypothécaire du bien en utilisant le prix de vente et toutes autres sommes remises pour le compte du vendeur. Le vendeur prend à sa charge tous les frais liés aux démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien. Le vendeur déclare ne pas avoir signé de mandat hypothécaire concernant le bien vendu.

7. Propriété

L'acquéreur devient propriétaire du bien vendu le jour de la signature des présentes.

8. Risques - assurance

Le vendeur reste responsable des risques liés au bien vendu jusqu'à la date de signature des présentes.

À partir de la signature des présentes, l'acquéreur sera seul responsable de l'assurance du bien vendu.

9. Occupation - jouissance

Le bien vendu est libre d'occupation.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur l'ensemble des clés.

L'acquéreur a la jouissance du bien vendu par la prise de possession réelle du bien.

10. Relevé des index

Le vendeur et l'acquéreur devront faire ensemble le relevé des index des compteurs (eau, électricité, gaz, *etc.*) afin de les transmettre aux sociétés de distribution.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

L'acquéreur est tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Le notaire attire l'attention des comparants sur la solidarité existant entre eux à défaut d'avoir signalé à la Compagnie des Eaux, le changement de propriétaire, endéans les 8 jours de la vente.

11. Contributions - taxes

Les impositions et contributions publiques et autres taxes généralement quelconques afférentes au bien objet de la présente vente seront supportés par l'acquéreur à partir du jour de son entrée en jouissance.

À la signature des présentes, l'acquéreur rembourse au vendeur la quote-part du précompte immobilier comme dit ci-avant.

Pour les autres taxes (seconde résidence, immondices, travaux de voirie, *etc.*), l'acquéreur ne devra rien rembourser au vendeur.

12. État du bien

Le bien est vendu dans son état à la date de la convention de vente, bien connu de l'acquéreur qui déclare avoir eu tout le loisir de le visiter.

Défauts et vices

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents ou cachés (pour ces derniers uniquement si le vendeur n'en a pas connaissance).

L'acquéreur n'aura donc aucun recours contre le vendeur sauf pour les vices cachés dont le vendeur a connaissance.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés.

13. Servitudes – mitoyennetés – conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes ses mitoyennetés et toutes ses servitudes.

Le vendeur déclare que :

- Il n'a pas octroyé de servitude.
- Son titre de propriété ne contient pas de servitudes **sous réserve des servitudes et/ou conditions spéciales suivantes auxquelles l'acquéreur est subrogé, à savoir :**

- **L'acte reçu le 8 juin 2011 par le Notaire** stipule textuellement ce qui suit :

« Conditions spéciales

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte précité et reproduites textuellement ci-après :

Remarques au plan :

Entre les points 27-28-29 mur de clôture privatif au lot 2.

Entre les points 60-26-27 mur de clôture privatif au lot 3.

Entre les points 21-23 mur mitoyen à construire entre lots 2 et 3.

Entre les points 31-32-23 mur à construire par l'acquéreur du lot 3, privatif au lot 3.

Entre les points 23-52 clôture en dalles de béton ou mur en blocs béton à construire par l'acquéreur du lot 2, privatif au lot 2.

En 32-23 bornes nouvelles.

En 31 rivet dans muret.

Entre les points 70-69 servitude d'écoulement des eaux pluviales du bâtiment

- **Au procès-verbal de mesurage dressé le 6 décembre 2021 par le Géomètre-Expert juré de La Louvière, annexé au présent acte, il est textuellement reproduit ce qui suit :**

« Remarques :

Entre les points 268-288-289-290-291-292-293 : murs mitoyens.

Entre les points 006-268-251, 007-244-106 : mur mitoyens jusque l'héberge.

Entre les points 254-067-112-110-108-109-104-066-106 : murs privatifs au LOT 2.

Les ouvertures présentes dans le mur repris sous les points 007-244 sont à boucher.

L'entretien, les réparations et remplacement de la toiture couvrant les deux LOTS objet des présentes se feront à frais partagés, pour moitié entre les deux LOTS.

Il est créé, par destination du propriétaire, une servitude générale d'égouttage des eaux pluviales et usées avantageant ou grevant les deux LOTS issus des présentes. »

L'acquéreur sera tenu de respecter les servitudes existantes ou pouvant exister. Il pourra également exiger le respect de celles existant à son profit.

Le vendeur n'est pas responsable des servitudes qu'il ignore.

L'acquéreur sera subrogé, quoique sans garantie, dans tous les droits et actions des vendeurs

Superficie du bien

La superficie (contenance) reprise dans la description du bien n'est pas garantie par le vendeur.

Toute différence avec la surface réelle, même si elle dépasse cinq pourcents, en plus ou en moins pour l'acquéreur, ne modifie pas le prix. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de renseignement.

14. Informations sur la situation urbanistique

Le vendeur a un devoir d'information sur la situation urbanistique du bien vendu.

Néanmoins, l'acquéreur a été informé de l'importance et de la possibilité de recueillir lui-même, avant la convention de vente, tous renseignements (prescriptions, permis, travaux, etc.) sur la situation, l'affectation actuelle, la conformité urbanistique du bien et la faisabilité de son éventuel projet. (Sources d'informations : communes, CadGIS, Géoportail (Wallonie), etc.)

Les renseignements urbanistiques délivrés au notaire instrumentant le 3 février 2022 et dont l'acquéreur a reçu copie antérieurement aux présentes stipulent ce qui suit :

« 1- Renseignements visés à l'art. DIV97 du CoDT

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 : de services publics et d'équipements communautaires ;

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 : 1480 à caractère urbain et Zone de services publics et d'équipements communautaires : 2180 – équipements techniques ;

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 : art.15-4 – d'animation commerciale ;

Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en : Egout 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).

Autres renseignements liés au bien : Permis public – Article D.IV.22 au CoDT (ancien article 127 au CWATUP).

2 – Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99. du CoDT), le bien : A fait l'objet depuis 1977 d'un permis d'urbanisme : PU/12/0205 – Placer une enseigne Bpost – MACVAN S.P.R.L. »

Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance le bien :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, n'est pas repris dans les zones visées à l'article D.IV.97 CoDT (par exemple situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, etc.).

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

L'acquéreur est informé que :

- * les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- * il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- * l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le Notaire soussigné, certifie que, conformément aux dispositions légales, le plan de division, l'attestation précisant la nature du présent acte et la destination des parties issues de la division a été adressée dans le délai imparti par ladite loi au Collège et au Fonctionnaire délégué compétents à savoir le 11 janvier 2022.

Le Fonctionnaire délégué n'a émis aucune observation dans le délai requis.

La ville de La Louvière n'a émis aucune observation dans le délai requis.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues du vendeur, de l'acquéreur et des administrations, ce que le vendeur et l'acquéreur déclarent bien savoir et accepter.

15. Zones inondables

Le vendeur déclare que le bien vendu ne se trouve pas dans une zone délimitée par la cartographie reprise sur le site Géoportail de la Wallonie comme présentant un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou ruissellement.

16. Expropriation - monuments/sites - alignement - emprise

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas concerné par :

- * des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- * une servitude d'alignement ;
- * une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers. *(plus d'informations sur CICC)*

17. Travaux et affectation du bien vendu

Le vendeur garantit à l'acquéreur que les travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus, plus précisément : depuis qu'il en est propriétaire, le bien vendu n'a pas fait l'objet de travaux nécessitant un permis.

Le vendeur déclare que :

- * il n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien ;
- * aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé ;
- * le bien vendu est actuellement affecté à usage de commerce et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;
- * il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

L'acquéreur sera seul responsable de son projet immobilier et des autorisations à obtenir, sans recours contre le vendeur.

18. Droit de préemption - droit de préférence - promesse de vente - promesse d'achat

Le vendeur déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption, droit de préférence, ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal.

19. Gestion et assainissement du sol

Information préalable

Pour chaque parcelle vendue, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 16/11/2021 énonce ce qui suit :

« *Situation dans la BDES*

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol 'Art. 12 §2, 3) ? : **Non**

- concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

À ce sujet, le vendeur déclare :

- * avoir informé l'acquéreur, avant la conclusion de la vente, du contenu de l'extrait conforme ;
- * ne pas détenir, sans que l'acquéreur n'exige de lui des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptibles de modifier ce contenu.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur du contenu de l'extrait conforme.

Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol

Le vendeur déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme " titulaire " d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol.

Les signataires déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Destination

L'acquéreur destine le bien à l'usage suivant : **commercial**

Les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en fonction, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

20. Citerne à mazout/gaz

Le vendeur déclare que le bien vendu ne contient pas de citerne à mazout.

21. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. Le vendeur déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

22. Primes

Informations destinées à l'acquéreur

L'acquéreur a été informé de l'existence de primes de la Région, de la Province ou de la Commune renseignées notamment sur les sites suivants : Primes énergie Wallonie ; Prime à la rénovation Wallonie.

Informations destinées au vendeur

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une ou de plusieurs des 6 primes suivantes : réhabilitation ; achat ; construction ; démolition ; restructuration ; création d'un logement conventionné.

23. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Les parties se déclarent parfaitement informées de la réglementation en vigueur relative aux chantiers temporaires et mobiles et notamment des obligations en matière de DIU et de désignation d'un coordinateur de chantier.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un DIU doit être rédigé n'ont été effectués sur le bien vendu.

Les parties se déclarent parfaitement informées de la réglementation en vigueur relative aux chantiers temporaires et mobiles et notamment des obligations en matière de DIU et de désignation d'un coordinateur de chantier.

24. Panneaux photovoltaïques et CertIBEau

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;

- ne pas avoir demandé de CertIBEau et

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

Les comparants sont informés que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire.

L'acquéreur déclare bien savoir et accepter que qu'aucune garantie de conformité de lui est donnée par le vendeur.

25. Panneaux publicitaires / Enseignes

Le vendeur déclare qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet sous réserve de l'enseigne du restaurant.

26. Observatoire Foncier Wallon

Les parties déclarent, quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus - indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

27. Déclarations fiscales (enregistrement, TVA, plus-value, etc.)

Droits d'enregistrement

Lecture est donnée aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, lequel stipule ce qui suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit élué. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties ».

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare **ne pas pouvoir** bénéficier de la réduction des droits fiscaux prévue par l'article 53 2°, du code des droits d'enregistrement.

ABATTEMENT FISCAL WALLON

L'acquéreur déclare **ne pas remplir** les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement parce que l'acquéreur est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le(s) notaire(s) soussigné(s) des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Taxation sur les plus-values

Le vendeur et l'acquéreur sont informés des conditions de taxation des plus-values réalisées en cas de vente et des éventuelles sanctions en cas de non-respect de la loi.

28. Élection de domicile

Pour l'exécution des engagements liés aux présentes, le vendeur et l'acquéreur élisent domicile en leur domicile mentionné au point 1.

29. État civil et identité

L'état civil et l'identité des parties, sont certifiés au vu des pièces officielles communiquées et consultées. Les parties acceptent expressément que leur numéro de registre national des personnes physiques soit mentionné dans le présent acte et dans tout document qui en est l'accessoire ou la suite.

30. Clauses finales

En cas de contradiction entre les termes et clauses du présent acte et tout document, ou toute convention authentique ou seing privé intervenue entre les parties antérieurement aux présentes, le cas échéant, les parties conviennent expressément que les termes, clauses et conditions du présent acte prévaudront.

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.

31. Article 9 de la loi organique du Notariat

Chacune des parties reconnaît avoir été informée par le notaire du droit que chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des intérêts contradictoires ou des engagements disproportionnés ont été constatés.

Si l'acte est reçu par plusieurs notaires, c'est le premier nommé dans l'acte qui en conserve la minute.

L'acquéreur pourra télécharger dans les 3 semaines des présentes une copie authentique du présent acte sur www.izimi.be, www.myminf.be, www.naban.be, après accomplissement des formalités relatives à l'enregistrement et à la publicité foncière par les soins du notaire instrumentant. Une expédition papier lui sera adressée à première demande et sans frais supplémentaires.

32. Projet de l'acte

Chacune des parties reconnaît avoir reçu le projet des présentes depuis plus de 5 jours ouvrables et avoir pu en prendre connaissance en temps utile.

33. Droit d'écriture (taxe fédérale)

Le droit s'élève à 50,00 €.

34. Clôture

