

ONT COMPARI

✓

✓

Dénommés ci-après "le vendeur".

A

A

suivant :

DESIGNATION DU BIEN VENDU.

T 13,50
S 78,48

9



**Ville de BINCHE - huitième division - ex PÉRONNES-
LEZ-BINCHE**

Un immeuble de rapport avec jardin comprenant :

1) une maison d'habitation sise

 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 342/Y/7 pour une superficie de quatre ares vingt-six centiares (4a 26ca) ;

2) un studio sis

 cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 342/Z/7 pour une superficie de quarante-trois centiares (43ca) ;

3) une maison d'habitation sise

 cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 342/A/8 pour une superficie de soixante-trois centiares (63ca).

Soit une superficie totale de cinq ares trente-deux centiares (5a 32ca).

Etant précisé que ce bien était cadastré dans titre de propriété section C numéro 342/P/6 pour une superficie de six ares quatre-vingts centiares (6a 80ca), une partie dudit bien ayant été vendu antérieurement.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CONDITIONS DE LA VENTE.

Le vendeur et l'acheteur déclarent que la vente a été consentie et acceptée directement entre eux aux conditions suivantes :

1) Le bien a été vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions.

2) L'acheteur sera propriétaire du bien vendu à partir d'aujourd'hui et il en aura la jouissance à dater du même moment par la libre disposition pour les parties de l'immeuble libres d'occupation et par la perception des fruits civils pour les parties de l'immeuble louées.

3) Le bien vendu est libre d'occupation à l'exception du numéro 207/2 qui est loué à des conditions bien connues de l'acheteur qui reconnaît avoir reçu le contrat de bail. L'acheteur dispense le vendeur et le notaire soussigné de les reproduire au présent acte.

L'acheteur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur, sans préjudice des droits qu'il pourrait faire valoir en qualité d'acquéreur en vertu de la loi.

4) L'acheteur prendra le bien vendu dans son état actuel sans garantie de mitoyenneté, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes, la présente clause ne pouvant donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit ou en vertu de la loi.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.

Le vendeur déclare expressément que préalablement à la vente, il n'a pas fait exécuter des travaux de transformation pouvant avoir une influence sur le revenu cadastral.

L'acquéreur règlera directement avec les voisins toutes difficultés qui pourraient surgir relativement aux mitoyennetés, aux servitudes légales d'utilité publique et au bornage des biens conformément aux dispositions du Code civil et aux usages locaux sans recours contre le vendeur ni intervention de sa part.

Chantiers temporaires et mobiles (Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un) :

Les parties reconnaissent avoir été éclairées par le notaire soussigné sur la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, lequel vise à accroître la sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, en rendant obligatoire, pour tout chantier dont la réalisation a été entamée après le premier mai deux mil un, la désignation d'un coordinateur de projet (à partir du moment où deux entrepreneurs différents interviennent ensemble ou successivement sur un chantier), ainsi que la constitution d'un dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le notaire instrumentant, le vendeur déclare n'avoir pas effectué ou fait effectuer de travaux visés par cet Arrêté Royal, à l'exception de la division du bien en trois logements dont le vendeur remet le dossier à l'acquéreur qui le reconnaît.

5) Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la vente.

6) L'acheteur déclare parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir visité.

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

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

8) L'acheteur supportera les taxes, impôts et contributions de toute nature auxquelles le bien vendu peut ou pourra être assujéti à dater de son entrée en jouissance.

Concernant le précompte immobilier, l'acheteur paye à l'instant au vendeur, qui le reconnaît et en donne quittance entière et définitive, la somme de six cent trente et un euros et trente-six cents (631,36 EUR) à titre de prorata pour l'année deux mil six.

9) L'acheteur sera tenu de prendre toutes dispositions utiles pour souscrire une police d'assurance contre les risques d'incendie ou autres.

10) Les objets, compteurs, ainsi que les canalisations dont des tiers justifieraient être propriétaires, sont réservés au profit de ces derniers et ne font pas partie de la présente vente.

11) L'acquéreur devra continuer tous abonnements, locations et contrats pouvant exister relativement à la distribution de l'eau de ville, du gaz et de l'électricité et en payer les taxes et redevances à partir des plus prochaines échéances. Il devra, s'il y a lieu, opérer le transfert à son nom desdits contrats, à la décharge pleine et entière du vendeur, sans l'intervention de ce dernier, ni recours contre lui sauf faculté pour lui de les résilier à ses frais, le tout aux conditions imposées par la société de distribution.

12) L'acheteur supportera tous les frais, droits et honoraires auxquels les présentes et leurs suites donneront ouverture.

13) Election de domicile est faite par les parties aux fins des présentes en leur demeure respective.

Ruy

14) Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office au vu des présentes pour quelque cause que ce soit.

15) a) Le vendeur déclare, ainsi qu'il résulte du document envoyé par mail au notaire soussigné le dix-sept mai deux mille six par le service de l'urbanisme de la Ville de Binche, que :

- Les biens sont couverts par le Plan Communal Général d'Egouttage qui peut être consulté en l'Administration.

- Les biens sont situés en voirie communale.

- Les biens ne sont repris ni dans un plan particulier d'aménagement approuvé, ni dans un lotissement autorisé, ni dans un plan communal d'expropriation approuvé.

- Au plan de secteur LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par l'Exécutif Régional Wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, les biens se situent en zone d'habitat.

- Au plan des aires paysagères du Règlement Communal d'Urbanisme, les biens se situent en aire de bâtisse en ordre continu sur cinquante mètres à front de voirie de l'avenue Léopold III, le solde des propriétés en aire de bâtisse en ordre discontinu.

- Les biens pourraient être grevés d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement, le Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports pouvant être consulté pour avis.

-Le bien situé est frappé d'insalubrité.

L'acquéreur déclare avoir eu connaissance de la réponse de ladite Ville et dispense le notaire soussigné à plus amples renseignements à cet égard.

L'acquéreur déclare également avoir reçu antérieurement aux présentes copie de la lettre adressée au notaire Fernand Babusiaux, à Binche, par le Ministère wallon de l'équipement et des transports en date du huit février deux mille deux, restée annexée à l'acte reçu par le notaire Fernand Babusiaux et le notaire Etienne Durieu en date du vingt-trois avril deux mille deux.

Concernant l'insalubrité du bien sis au numéro 207/2, l'acquéreur déclare en être parfaitement informé et déclare d'ailleurs avoir pris tous les renseignements y relatifs auprès du service de l'urbanisme de la Ville de Binche antérieurement aux présentes. L'acquéreur déclare dès lors en faire son affaire personnelle. Par ailleurs, le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur les conclusions d'enquête de la Région wallonne qui reprennent ce qui suit :

« Le logement doit être considéré comme améliorable et habitable.

Défaut : - manque d'étanchéité de la couverture de toiture dans la chambre (plate forme) ;

- défectuosité des menuiseries extérieures dans la salle de bains (châssis vétuste) ;

- manque d'étanchéité des menuiseries extérieures dans la cuisine et les chambres (châssis en aluminium) ;

- humidité par infiltration dans les maçonneries extérieures au niveau du hall d'entrée, cuisine, hall (vers cave), palier d'étage et chambres ;

- humidité par infiltration au plafond au niveau du plafond mur du séjour (problème toiture annexe en ondulés) ;

- non respect de la formule à laquelle doivent répondre les escaliers au niveau de l'escalier vers étage ;

- main courante inexistante dans l'escalier vers étage ».

L'acquéreur déclare également que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions du Code Wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit.

b) Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le bien est vendu avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter, et au sujet desquels l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations et dispenser le vendeur et le notaire soussigné de toutes justifications ou renseignements complémentaires.

c) En outre, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer les travaux visés audit article 84.

- 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.

Le vendeur déclare qu'il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour tous les travaux qu'il a fait ériger sur le bien vendu et il garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur l'immeuble avec les prescriptions du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Le vendeur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

d) le vendeur déclare:

- que le bien ne fait l'objet, à ce jour, 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 « RGPE » ;

- qu'il n'a pas connaissance de ce que l'immeuble vendu, fasse l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites, ni d'une mesure d'expropriation ;

- que le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption.

16) Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrite dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, §1^{er}, al. 1, 3° du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas - pour les raisons mentionnées ci-dessus - sur le formulaire III B délivré par la Commune de Binche en application des articles 150 et 445/1 du C.W.A.T.U.P.). Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du

Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

Le vendeur déclare qu'il n'a exercé personnellement ni laissé s'exercer sur le bien vendu aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes. Aucune garantie ne peut par contre être donnée au sujet de contaminations nées de la diffusion d'une pollution dans le sol.

Le bien étant vendu dans son état actuel et sans garantie de l'état du sol ni du sous-sol, d'éventuelles charges imposées dans le futur par les autorités administratives seront à charge de l'acquéreur, à l'entière décharge du vendeur ; la présente clause, qui règle les relations des parties entre elles, étant cependant inopposable aux autorités administratives.

17) Lecture a été donnée aux parties de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 184 bis du même Code, l'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour le paiement du prix de vente ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés.

18) Les parties ont ensuite déclaré que la présente vente a été consentie et acceptée directement entre elles pour et moyennant le prix ci-après que le vendeur déclare avoir reçu de l'acheteur, à qui il donne quittance.

Toutefois, si tout ou partie de ce prix est payé par chèque, cette quittance n'est donnée que sous réserve d'encaissement de ce chèque.

Origine des fonds

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.

Le Notaire soussigné donne lecture aux comparants de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé par le notaire soussigné, le vendeur a déclaré ne pas être assujéti à ladite taxe.

APPLICATION DE L'ARTICLE 212 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir bénéficier de la restitution prévue par l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

DECLARATIONS.

Le vendeur déclare :

- Que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation, et ce, depuis cinq ans à compter de ce jour.
- Qu'il n'a pas signé un mandat hypothécaire avec le bien prédécrit en garantie.
- Qu'il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien.

Les parties déclarent en outre respectivement n'avoir pas introduit de requête en règlement collectif de dettes à ce jour (Loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit), qu'elles n'ont pas l'intention de le faire dans un futur proche et qu'elles ne sont ni concordataires ni faillies ni frappées d'une quelconque interdiction.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces dont la production est prescrite par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties, tels qu'énoncés ci-dessus.

Les comparants confirment, en outre, qu'ils ont autorisé expressément le notaire soussigné à faire mention aux présentes de leur numéro d'identification au registre national des personnes physiques