

ONT COMPARU :

VILLE DE LA LOUVIERE (première division : La Louvière)
Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise rue
pour une contenance de 2 ares 10 cen-
jares, tenant à ladite rue et à divers (revenu cadastral : 262 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien précité à compter de ce jour et la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle.

Il en supportera aussi, à compter de la même époque, toutes les contributions et tous impôts y afférents.

En ce qui concerne le précompte immobilier de l'année deux mil quatorze, l'acquéreur rembourse à l'instant sa quote-part forfaitaire au vendeur, soit la somme de deux cent douze euros deux cents. Dont quittance.

CONTRATS DE RACCORDEMENT

L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc ...) pouvant exister.

En ce qui concerne la fourniture d'eau, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les parties sont tenues de signaler la présente vente dans les huit jours à compter de ce jour, et de relever, si le bien est libre d'occupation, l'index de consommation, soit elles-mêmes, soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, elles seront solidairement et indivisiblement tenues au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

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 dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, 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 12 mars 2014 dressé par *L'ASBL ACA*, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de dix-huit mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions du dit Règlement, et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du

vendeur.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique, Julien Bombeke, de Goutroux, en date du 12 février 2014 avec le numéro de référence 20140212007302.

Les vendeur et acquéreur déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

ASSURANCE

L'acquéreur prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Son attention a été attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

ZONES INONDABLES

Les articles 68-1 à 68-8 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, prévoient qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone.

Enfin, le site de la Région wallonne (<http://cartopro1.be/alino/viewer/htm>) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens objets des présentes ne se situent pas dans le périmètre d'une telle zone.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire rédacteur des présentes, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'acquéreur confirme bien savoir et accepter.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

PRIX - FRAIS

Notaire
Belgique
Belgique

DONT QUITTANCE pouvant faire double emploi avec toute autre qui aurait pu ou pourrait être délivrée pour le même objet et si le paiement était effectué par chèque, sous réserve d'encaissement de celui-ci.

Les frais, droits et honoraires à cause du présent acte et de ses suites, sont à charge de l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

SERVITUDES

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu.

Le vendeur aux présentes déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien présentement vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement relatées ci-après.

URBANISME

Le vendeur déclare que les constructions existantes, qui ont été érigées par lui, l'ont été dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et que, dans la mesure où elles devaient être autorisées par un permis d'urbanisme, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Il déclare également qu'à sa connaissance, le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Ledit bien a fait l'objet du certificat d'urbanisme numéro un délivré par la Ville de La Louvière, en date du 24 février 2014, références numéro CU114/0098, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, en vertu duquel il est précisé ce qui suit :

« Le bien en cause : (...) »

2° est situé en zone d'aménagement communal concerté au 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;

(...)

7° est situé en zone d'aménagement différé au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal 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 15 - urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme en vigueur;

(...)

16° est situé dans une zone de prise cPeag, de prévention éloignée ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau; (...)

23° est actuellement raccordable à l'égout; (...)

26° (...) n'est pas situé à proximité d'une canalisation FLUXYS - DISTRIGAZ et/ou Air Liquide; (...)

Divers : Le bien :

(...)

8° Etat 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);

(...)

10° 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; (...) ».

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, 84 § 2, alinéa premier, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

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 faire mention de l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'environnement.

En outre, il est rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, 84 § 2, alinéa premier, du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien 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.

Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an ;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le bien est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières.

CUVE A MAZOUT

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

REGION WALLONNE - RESTITUTION DE PRIME

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une des primes suivantes :

- réhabilitation
- achat
- construction
- restructuration
- logement conventionné.

Il reconnaît avoir été informé de l'obligation du notaire instrumentant d'en avvertir l'administration, le cas échéant, de retenir le montant de la prime sur le produit de la vente.

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire,...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation,

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

DECLARATION POUR LE FISC

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article cinquante-trois, secundo du code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare:

1. Que lui et son conjoint ou cohabitant légal tel que défini par l'article 50bis du Code des droits d'enregistrement ne possèdent pas, pour la totalité ou en indivision, de droit réel dans un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article cinquante-trois bis; abstraction faite de ce qu'ils ont recueilli dans la succession de leurs ascendants.

2. Que lui ou son conjoint ou cohabitant légal tel que défini par l'article 50bis du Code des droits d'enregistrement ne possèdent pas, pour la totalité ou en indivision, de droit réel dans un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, qu'il soit situé en Belgique ou à l'étranger, et acquis par eux ou par l'un d'eux, autrement que dans la succession de leurs ascendants.

L'acquéreur s'engage à obtenir son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble présentement acquis, dans le délai de trois ans prenant cours ce jour et à maintenir cette inscription de manière ininterrompue durant trois ans.

3. Le compromis a été signé en date du 8 janvier 2014.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement.

Le droit d'écriture s'élevant à cinquante euros est payé par le notaire soussigné.

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il n'a pas introduit de demande de règlement collectif de dettes et n'est ni failli ni sous procédure de réorganisation judiciaire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties des articles soixante-deux, paragraphe deux et septante-trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

En vertu de l'article nonante-trois ter dudit code, le notaire instrumentant a interrogé le vendeur à l'effet de savoir si ce dernier est assujetti à la T.V.A ou membre d'une unité T.V.A.

Celui-ci a répondu ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni membre d'une unité T.V.A.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur base des documents d'identité probants requis par la loi, l'identité des parties, telle qu'elle est établie ci-dessus.

Information légale.

Les parties reconnaissent avoir été éclairées en temps utile par le notaire instrumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.»

DONT ACTE

Fait et passé à La Louvière en l'étude.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte *il y a plus de cinq jours* _____, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous notaire