

N° rép.
2016 / 1

S 11 / 2016

Vente

COMMUNE DE MANAGE - troisième division - ex-Fayt-lez-Manage – RC € 443,00

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin, sise
cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéro
pour une superficie de deux ares vingt-deux centiares (2a 22ca).

Ci-après : « **le Bien** ».

Rappel de Plan :

Origine de propriété

L'acquéreur remet présentement au vendeur la somme de (6 450 47) qui représente sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours due par l'Acquéreur au Vendeur. Dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

Conditions générales

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions suivantes étant expressément précisé par les parties que si les clauses et conditions du présent acte s'écartaient de celles contenues dans une ou plusieurs convention(s) éventuellement intervenue(s) entre elles préalablement aux présentes portant sur le même objet, les présentes dispositions devront prévaloir :

1. L'acquéreur prendra le bien à lui vendu dans l'état dans lequel il se trouve étant un état conforme à celui dans lequel il se trouvait lors de la signature du compromis, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix, de quelque chef que ce soit, soit pour vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou cachés, dégradation, vétusté ou autre cause, ou pour vices du sol ou du sous-sol, le Bien étant parfaitement connu de l'Acquéreur qui dispense le Vendeur d'en fournir plus ample description.

Sans que cette affirmation puisse entraîner un renversement de la charge de la preuve incombant à l'acquéreur contre le vendeur, ce dernier déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

2. La superficie ci-dessus indiquée n'est pas garantie, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excéderait-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'Acquéreur sans recours contre le Vendeur.

Les indications cadastrales ci-dessus mentionnées ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

3. L'Acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du Vendeur ou recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits.

A cet égard, 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 d'autres que celles qui seraient reprises dans son titre de propriété ci-après textuellement reproduites au titre « Conditions spéciales ».

4. La vente ne comprend pas les compteurs, canalisations et autres appareils appartenant à des compagnies ou régies, qui se trouveraient dans le Bien.

L'Acquéreur continuera à compter de son entrée en jouissance, à la décharge du vendeur tous contrats conclus à cet égard et paiera à compter de cette date, *pro rata temporis*, les redevances pour location des compteurs d'eau, d'électricité, etc.

Les parties se déclarent averties des conditions du règlement de fourniture d'eau imposées par la SWDE (notamment les délais).

5. Le Vendeur déclare que le Bien est assuré contre l'incendie et les périls connexes. L'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu contre l'incendie et périls connexes à compter de ce jour et prendra toutes dispositions utiles à ce sujet, sans intervention du Vendeur.

6. La vente est faite sans garantie de mitoyenneté des murs extérieurs et des clôtures. L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du Vendeur en ce qui concerne les mitoyennetés, reprises et à reprendre, et la délimitation du Bien, sans recours contre elle.

7. L'Acquéreur sera subrogé dans tous les droits et recours dont bénéficierait le Vendeur à l'égard des architectes, entrepreneurs et bureaux d'études, du chef des garanties dont ceux-ci seraient éventuellement encore redevables ; l'Acquéreur fera son affaire personnelle, à ses frais, de la signification ou de la notification aux débiteurs cédés prévue à l'article 1690 du Code civil de la

cession à son profit de ces droits et recours.

8. Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'acquéreur.

Conditions spéciales

Le titre de propriété du Vendeur ne contient aucune servitude ou condition spéciale relative au Bien.

Droit administratif – Urbanisme

En exécution de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) :

1) Le Vendeur déclare que :

« *Le bien en cause :*

- *se situe en zone d'habitat au plan de secteur de « La Louvière – Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;*
- *est repris en zone d'habitat Urbain à forte densité au schéma de structure ;*
- *est situé en zone de captage : zone de prévention forfaitaire éloignée ;*
- *est situé le long de la route nationale (s'adresser au Service public des Routes) oui ;*
- *peut prétendre à l'octroi d'une prime communale relative à l'embellissement des façades (voir site internet de la commune de Manage) ;*
- *n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation ;*
- *ne subit pas, à notre connaissance, de transport de produits gazeux ou d'emprises en sous-sol ;*
- *est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité et égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. »*

2) Le notaire réitère cette information, au vu du certificat d'urbanisme numéro 1 reçu de la commune de Manage le 08/09/2015 et dont toutes les informations sont reproduites dans les déclarations du vendeur ci-dessus.

3) 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 1er du CWATUPE dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie.

Le Vendeur ajoute qu'à sa connaissance, le Bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que la construction du bien et toute transformation et rénovation ultérieure de celui-ci ont été réalisées de manière conforme aux lois et règlements applicables au moment de l'exécution desdits travaux et aux permis délivrés en application de ces mêmes lois et règlements et qu'il a obtenu toutes les autorisations requises pour les travaux qu'il a personnellement exécutés ou faits exécuter dans le Bien.

4) Le notaire instrumentant rappelle en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, 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, et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Les parties se déclarent en outre bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le Notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

5) **A.) État du sol - information - garantie**

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée 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 ;

2) à 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.

3) en l'état du droit,

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

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

- le décret du 5 décembre 2008 relatif la gestion des sols n'impose pas actuellement d'obligation d'information, d'investigation ou d'assainissement (cf. art. 21), même pour les terrains à risque, dans l'attente de la constitution d'une banque de données de l'état des sols. Pour autant, tout propriétaire peut, à défaut de cause d'exonération être tenu en, qualité de débiteur de ces obligations.

B. Dans ce contexte, le cédant déclare qu'à sa connaissance - sans pour autant que le cessionnaire 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 cédé 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 cédé ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

B.) Citerne à mazout

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de citerne à mazout dans le Bien.

C.) Information visée à l'article 85, §1er, al. 1, 3° du CWATUPE :

Les Parties déclarent avoir été informées par le notaire de la portée de l'article 85 du CWATUPE. Cet article, quoiqu'en vigueur 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 opérationnelle. Sous le bénéfice de cette précision les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

6) Règlement général sur la protection de l'environnement :

Le vendeur déclare que 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 RGPE.

7) Le Vendeur déclare que le Bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ; ni inscrit sur la liste de sauvegarde ; ni repris à l'inventaire du patrimoine ; et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

8) Le Vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le Bien 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 à réaménager ; soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

9) Zones inondables

L'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances prévoit qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le Vendeur doivent informer l'Acquéreur sur le fait que le Bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

Dans sa réponse à sa demande de renseignements, la Commune n'a pas indiqué au notaire instrumentant si le Bien se situe ou non dans une telle zone.

Néanmoins, le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone, ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne (<http://geoapps.wallonie.be/inondations/>) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toutefois, les cartes consultables sur ce site sont disponibles à titre informatif. Elles ne constituent qu'une copie conforme de la version papier approuvée par le Gouvernement Wallon, la seule version à valeur légale. Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués, et vantés, de bonne foi par le Notaire instrumentant, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'Acquéreur confirme bien savoir et accepter.

En tout état de cause, 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 ou dans le cas où la Commune concernée ne donnait pas suite à la demande du notaire instrumentant), la présente clause ayant pour seul et unique objet de tenir l'Acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance.

10) Formellement interpellé à cette fin par le notaire soussigné, le vendeur déclare ne pas s'être vu attribuer une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Installation électrique

Le Vendeur déclare que le Bien est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis cette date mais dont la partie antérieure à cette date n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le Vendeur remet présentement à l'Acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle établi par la société ACA asbl, en date du 10 juin 2016. Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions dudit règlement. L'Acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur l'exemplaire original dudit procès-verbal.

Les parties conviennent que l'Acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'Acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'Acquéreur 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 dudit règlement.

Certificat de performance énergétique

Un certificat PEB n° 20150603011641 et se rapportant au bien a été établi par Mr le 03/06/2015. Le contenu de ce certificat (Cat F - 62462 kWh/an - 465 kWh/m².an) a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original lui est présentement remis.

Sécurité de chantier – Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la portée de l'Arrêté Royal du 25/01/2001, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer

après le 01/05/2001.

Le vendeur déclare que, depuis le 01/05/2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé (remplacement des châssis). Le vendeur s'engage à remettre ce dossier (composé des factures relatives à la pose des châssis) à l'acquéreur dans les quinze jours des présentes.

Code wallon du logement

Les comparants déclarent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège communal, pour certaines catégories de logements ;

- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés ;

- sur l'obligation d'équiper le bien cédé d'un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. A cet égard, le vendeur déclare que le bien objet des présentes est pourvu de détecteurs de fumée conformément aux dispositions légales.

Prix

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, sous réserve de bonne fin.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

DÉCLARATION DES PARTIES

Chaque partie déclare, le cas échéant uniquement dans la mesure où elle est concernée qu'elle n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes, qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire et d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

Les parties déclarent avoir reçu communication du projet du présent acte depuis le 18/12/2015 et considérer ce délai suffisant pour avoir pu l'examiner utilement.

Le Vendeur déclare avoir été informé par le notaire du régime de taxation sur la plus-value ainsi que de la possibilité, dans le respect de certaines conditions, d'obtenir une restitution partielle des droits d'enregistrement qu'il a lui-même acquitté lors de son acquisition.

IMPARTIALITÉ

Conformément à l'article 9 § 1 de la loi contenant organisation du Notariat, le notaire soussigné, ayant constaté que la présente convention met en opposition des intérêts contradictoires et/ou des engagements disproportionnés, 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.

Les parties déclarent au surplus que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale, après quoi, elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

DÉCLARATIONS POUR LE FISC

1. Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 et suivants du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

En suite de quoi, seul le vendeur nous a déclaré ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, ne pas avoir cédé dans les cinq années précédant la présente opération, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, ne pas faire partie d'une association de fait, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas faire partie d'une société momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

2. Le droit s'élève à 50,00 euros, le notaire instrumentant déclare expressément que l'Acquéreur s'est acquitté dudit droit d'écriture.

3. Réduction des droits d'enregistrement

Afin de bénéficier de la **réduction** des droits d'enregistrement au taux de 5% prévue par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

a. Que lui et son conjoint ou cohabitant légal, ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeuble visé par l'article 54, alinéa 4 dudit Code, les immeubles encore à vendre visés par l'article 54, alinéa 4, 2° font 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.

b. que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal ne possèdent pas la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54, 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 ; cette déclaration a été également faite dans le cadre de l'acte

c. que l'acquéreur 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 dans les 3 ans à compter de ce jour et maintiendra ensuite cette inscription durant une période ininterrompue d'au moins 3 ans.

d. que le bien objet des présente se situe sur une autre zone .

e. Qu'en vue de cet achat, les acquéreurs déclarent avoir contracté un crédit social auprès de la société Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, selon acte reçu par le Notaire _____, en date de ce jour.

f. Les acquéreurs déclarent que le compromis de vente pour l'achat du bien objet des présentes a été signé en date du 02/11/2015.

VÉRIFICATION D'IDENTITÉ - CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie avoir personnellement vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité. Il certifie en outre au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude de l'état civil des parties.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur domicile respectif susindiqué.

DONT ACTE

Passé et commenté lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants déclarant bien comprendre la teneur du présent acte, ont signé avec Nous, Notaire.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire [redacted] le 05-01-2016, répertoire 2016/1

Rôle(s): 7 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement CHARLEROI2-AA le dix-huit janvier deux mille seize (18-01-2016)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 0428

[redacted]
Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire [redacted]

Transcrit au bureau des hypothèques de : Deuxième
Bureau des Hypothèques Charleroi
Le treize janvier deux mille seize (13-01-2016)

Réf. : 44-T-13/01/2016-00379

Le conservateur des hypothèques

Montant: cent six euros treize cents (€ 106,13)

Salaire par case

Salaire simple de [redacted]

Total

A verser sur le compte du bureau
[redacted]