

VILLE DE BINCHE - troisième division - Leval-Trahegnies

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin
cadastrée suivant titre et selon extrait
récent de la matrice cadastrale, section C, numéro(s) 165 G 6, pour
une contenance de deux ares trente centiares (2a 30ca).

Revenu cadastral:

Tel que ce bien est figuré sous teinte orange, en un plan
dressé par le géomètre _____ en date
du vingt et un août mil neuf cent soixante et un; lequel plan est
demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire

CONDITIONS GENERALES.

La présente vente est faite aux charges et conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter, savoir :

Rôle n° 2 |

1.- Il aura la propriété du bien à partir de ce jour et il en aura la jouissance immédiate par prise de possession réelle, le bien étant déjà loué par les acquéreurs.

2.- Il le prendra dans son état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, sans garantie des vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté ou autre causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée; toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

Le vendeur certifie à cet égard qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché.

3.- L'acquéreur prendra le bien vendu avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, la présente clause ne pouvant donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autre que celles qui seraient éventuellement relatées ci-après.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, lesquels font donc partie de la vente.

4.- Ne font pas partie de la vente, les meubles et objets mobiliers, sauf ceux attachés à demeure, à moins que ces derniers n'appartiennent à des tiers, et plus spécialement les installations de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui seraient la propriété des régies ou sociétés distributrices.

5.- L'acquéreur paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti.

6.- Il reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de la nécessité de faire assurer personnellement le bien vendu contre les risques d'incendie et autres, le contrat du vendeur prenant fin de plein droit au plus tard trois mois après la passation du présent acte.

7.- L'acquéreur paiera tous les frais, droits et honoraires de la présente vente.

CLAUSES URBANISTIQUES

1) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat à caractère rural ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, à l'exception d'un permis de bâtir délivré le 18 avril 2002, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de Binche en date du dix-sept janvier deux mille onze, portant la référence 8976, qui

reprend ce qui suit :

« Monsieur,

En réponse à votre demande de certificat en date du 09.12.2010, concernant le bien sis à BINCHE cadastré Section C 165 g6, appartenant à Madame [redacted], nous avons l'honneur de vous adresser les renseignements demandés, sous réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé au cas où vous déposeriez une demande de permis d'urbanisme ou de lotir.

En matière d'équipements et d'infrastructures les organismes suivants peuvent être consultés pour avis

- en ce qui concerne le revêtement et la largeur de la voirie:

a) en voirie communale : service des Travaux, chaussée

b) en voirie provinciale:

59,7060 SOIGNIES (H.I.T.).

c) en voirie régionale : à déterminer selon le lieu.

- en ce qui concerne les équipements et infrastructures

a) IDEA: rue de Pâturages, 74,7390 QUAREGNON

b) IDEATEL: rue de l'Yser, 260, 7110 HOUDENG-GOEGNIES

c) IGRETEC: boulevard Mayence, 1, 6000 CHARLEROI

d) ELECTRABEL: rue de Mons, 120, 7080 FRAMERIES

e) SWDE : rue Pige au Croly, 39,6000 CHARLEROI

f) ELIA : sud (Wallonie), avenue Albert I, 19, 5000 NAMUR

g) BELGACOM: boulevard Tirou, 7,6000 CHARLEROI

h) DISTRIGAZ: avenue des Arts, 31,1040 BRUXELLES.

i) FORCES ARMEES: division infrastructures, section gestion, sous-section géomatique, quartier Reine Elisabeth, rue d'Evere, 1, 1140 BRUXELLES.

- Le bien est couvert par le Plan Communal Général d'Egouttage qui peut être consulté en notre Administration.

- Le bien est situé en voirie communale.

- Le bien n'est 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 09/07/1987, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural.

- Au plan des aires paysagères du Règlement Communal d'Urbanisme, le bien se situe en aire de bâtisse en ordre discontinu.

En outre, le bien n'est pas ou n'a pas :

- frappé d'insalubrité;

- fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°1 datant de moins de deux ans;

- fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme n°2 datant de moins de deux ans;

- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Régionale);

- grevé d'une servitude de non aedificandi ou d'alignement (Voirie Provinciale);
- grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation de transport de produit liquide ou gazeux (OTAN, DISTRIGAZ);
- traversé par une ligne électrique à haute tension;
- situé dans un des périmètres visés aux articles 174 (ZIP) ou 173 (Périmètre de RU.), du C.W.A.T.U.P.E.;
- situé dans un des périmètres visés à l'article 168, § 4 (sites industriels désaffectés), du C.W.A.T.U.P.E.;
- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 189 du C.W.A.T.U.P.E.;
- classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E.(monument ou site classé);
- dans le champ de vue d'un monument classé en application de l'article 192 du C.W.A.T.U.P.E.;
- situé dans une zone de protection visée à l'article 205 du C.W.A.T.U.P.E.(protection autour d'un bien classé ou inscrit sur une liste de sauvegarde);
- localisé dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215 du C.W.A.T.U.P.E.(site archéologique);
- situé dans un site archéologique potentiel ;
- situé au sein d'un site natura 2000 en Wallonie ;
- inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la région wallonne.
- situé dans ou à proximité d'une zone à risque en matière d'inondations visée à l'article 68-1 à 68-8 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

REMARQUES:

1) Les renseignements sollicités dans le cadre de la conformité du bien en rapport à l'article 85 du CWATUPE ne font pas partie de la liste des informations reprises à l'article 150 bis §1^{er} et doivent faire l'objet d'une demande séparée auprès de l'Administration.

2) La présomption d'un constat d'infraction urbanistique ou environnemental ne pourra être confirmée que sur base d'informations complémentaires transmises au Service de l'Urbanisme, Centre Administratif, rue Saint Paul, 14 à 7130 Binche. »

2) Le vendeur ou son mandataire 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 § 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er} dudit Code.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

3) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2 dudit Code, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

4) 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'une année;
 - ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
 - ni repris à l'inventaire du patrimoine;
 - qu'il n'est pas 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
- et qu'il n'a pas fait l'objet d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon du Logement.

5) Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants dudit code;
- 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.

ETAT DU SOL - INFORMATION - GARANTIE

Après avoir reçu du Notaire soussigné les informations nécessaires concernant l'état actuel de la législation existante en région wallonne en matière de pollution du sol, le cédant déclare qu'à sa connaissance 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 du bien.

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.

Les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone, ce qui est confirmé par la consultation du site de la Région wallonne.

**PRESENCE D'UNE CANALISATION POUVANT ENTRAÎNER
UNE SERVITUDE LEGALE D'UTILITE PUBLIQUE**

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le notaire instrumentant a interrogé le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes n'est pas grevé d'une telle servitude.

La présente clause a pour seul objet de tenir les acquéreurs informés de l'existence d'une telle servitude d'utilité publique et le notaire soussigné ne peut garantir l'exactitude des informations contenues sur le site cité ci-dessus.

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 vingt-trois octobre deux mille deux dressé par AIB-VINCOTTE Belgium, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les vingt-cinq ans à dater du vingt-trois octobre deux mille deux. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

**RESTITUTION DES AIDES OCTROYEES EN VERTU DU
CODE WALLON DU LOGEMENT EN CAS DE NON RESPECT DES
CONDITIONS D'OCTROI**

Le vendeur reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du Logement du 30 avril 2009, fixant le mode de calcul du montant à rembourser en cas de non respect des conditions d'octroi d'une aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

Ensuite de quoi, le vendeur a déclaré qu'il ne lui a été attribué aucune aide régionale et qu'en conséquence aucune prime n'est à rembourser à la Région Wallonne.

précité, du douze février mil neuf cent soixante-deux, textuellement ce qui suit :

Il est stipulé, comme condition essentielle et expresse de la présente vente, sans laquelle elle n'eut pas été consentie, ce qui est formellement reconnu par les acquéreurs, que le bien vendu devenu leur propriété par l'effet des présentes, demeurera à dater de ce jour grevé à titre de servitude au profit de la société venderesse de la charge de souffrir sans qu'aucune indemnité soit ou puisse être due, tous dommages indistinctement – aucun excepté ni réservé – tant au bien présentement vendu qu'aux constructions qui y seraient érigées par la suite – qui pourraient provenir de tous travaux miniers anciens, présents ou futurs, exécutés ou pouvant être exécutés par la suite dans les périmètres de ses concessions ou de celles auxquelles elle a succédé.

En tant que de besoin et en tous cas que les acquéreurs, agissant tant pour eux-mêmes que pour leurs successeurs, représentants, tiers détenteurs ou autres ayants-cause, abandonnent dès ce jour et pour l'avenir toutes prétentions qu'ils auraient pu ou pourraient élever contre la société venderesse précitée à raison des dommages quels qu'en soient la nature et l'importance, que le bien présentement vendu, tel qu'il se comporte actuellement ou pourrait se composer par la suite, a pu ou pourrait éprouver par l'effet des travaux miniers passés, présents ou futurs, de la société venderesse ou de toutes autres qui l'auraient précédées ainsi que celles qui pourraient lui succéder ou se substituer à elle dans l'avenir, de quelque manière que ce soit, sans aucune exception ni réserve.

Pour atteindre plus efficacement encore le but de ces stipulations, les acquéreurs, agissant comme il vient d'être dit, imposant à tous les acquéreurs ou tiers détenteurs futurs pareilles obligations envers la société venderesse ou celles lui ayant succédé et dans les mêmes termes, à peine d'avoir à garantir cette société de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle au profit d'acquéreurs ou détenteurs subséquents, du chef préindiqué.

Servitude :

1. La partie hachurée sur le plan, d'une largeur de un mètre cinquante centimètres, située au fond du jardin suivant la limite C-D est grevée d'une servitude de passage de un mètre cinquante centimètres, au profit des habitants des maisons situées rue Clément Brédas, numéros 75 à 85 inclus.

2. Toutefois, le bien vendu jouit de la même faculté sur le fond des immeubles repris ci-dessus y compris le numéro 87 et indiquée à la situation cadastrale en traits interrompus.»

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant des présentes stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

APPROBATION FINALE

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties prévaudra.

DECLARATIONS FISCALES et DIVERSES

1.- Le Notaire soussigné certifie avoir donné lecture au vendeur des articles 62 §2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur réquisition dudit Notaire, le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à ladite taxe.

2.- Le Notaire soussigné déclare avoir attiré l'attention du vendeur sur la possibilité d'obtenir restitution des droits d'enregistrement en cas de revente dans les deux ans de l'acte d'acquisition, conformément à l'article 212 du code des droits d'enregistrement.

3.- Le vendeur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions concernant la taxation des plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles bâtis (articles 90, 10° et 93bis du Code des impôts sur les revenus).

4.- Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement concernant les dissimulations de prix.

5.- Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

a) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal, s'il en est, ne possèdent pour la totalité ou une part indivise un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété et recueillis par eux dans la succession de leurs ascendants respectifs, et abstraction faite des immeubles qui ne peuvent être occupés en raison d'entraves légales ou contractuelles au sens du décret du dix décembre deux mille neuf ;

b) que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal, s'il en est, ne possèdent pour la totalité ou pour une part indivise un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise concernée, forme avec celui de l'immeuble acquis un total supérieur à sept cent quarante-cinq euros (745 EUR), abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propiété et recueillis dans la succession de leurs ascendants respectifs, et abstraction faite des immeubles qui ne peuvent être occupés en raison d'entraves légales ou contractuelles au sens du décret du dix décembre deux mille neuf ;

c) que lui-même , son conjoint ou son cohabitant légal, s'il en

est, obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble présentement acquis et ce, dans un délai de trois ans prenant cours à la date du présent acte, et que cette inscription sera maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans ;

d) enfin, que la signature de la convention sous seing privé dont le présent acte constitue la réitération authentique est intervenue le huit décembre deux mille dix.

Le notaire instrumentant donne à connaître à l'acquéreur :

1° qu'en cas de perte de la réduction pour défaut de respect de l'une ou l'autre des conditions ci-dessus énoncées, et notamment pour défaut de revente, par acte authentique, dans l'année des présentes, des autres immeubles dont l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal possède un droit réel et qui, pour bénéficier de la réduction accordée par l'article 53, alinéa 1^{er}, 2°, du Code des droits d'enregistrement, doivent être revendus dans l'année, il sera dû par l'acquéreur, outre le droit complémentaire, un accroissement égal au droit ;

2° qu'il en sera de même si l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal, s'il en est, n'obtient pas son inscription à l'adresse du bien présentement acquis dans le délai et pendant la durée ci-dessus indiquées, à moins que le défaut d'exécution de cette condition ne résulte d'une force majeure ou d'une raison impérieuse de nature médicale, familiale, professionnelle ou sociale au sens de l'article 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement.

Aux présentes demeurera annexé un extrait de la matrice cadastrale relatif au bien acquis délivré spécialement en vue de l'obtention de la réduction des droits d'enregistrement.

6.- Le vendeur déclare qu'il n'a pas déposé de requête en règlement collectif de dettes auprès du Tribunal du Travail ou du Juge des Saisies qui rendrait ainsi son patrimoine indisponible.

7.- Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il a effectué sur le bien vendu certains actes qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq. Le vendeur a remis le dossier technique du bâtiment à l'instant, comprenant plans et permis.

L'acquéreur déclare avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation de faire établir, de conserver et de transmettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure en cas de travaux effectués par entrepreneur dans l'immeuble acquis.

