

:

Description du bien

Commune d'Anderlues - Deuxième division

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et jardin,
sise cadastrée selon titre section
D numéro 915 C 3 et partie du numéro 915E 4 et selon
extrait cadastral récent section D numéro 915B5 pour une
contenance de six ares neuf centiares.

Rappel de plan

Telle que la parcelle de terrain sur laquelle fut
érigé ledit bien figure sous liseré rose en un plan dressé
par le géomètre Philippe NICAISE, à Binche, le treize mars

mil neuf cent nonante-deux, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par le notaire Jean HAYOT, de résidence à Anderlues, et le notaire Hubert L'OLIVIER, prénommé, le dix-neuf mars mil neuf cent nonante-trois, dont question ci-après sous le titre « Origine de propriété » et dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie.

Et tel que le bien voisin, coté sous le numéro 14, est repris en un plan de mesurage dressé par le géomètre LOSSEAU, à Montigny-le-Tilleul, le vingt-cinq juillet deux mille, dont l'acquéreur déclare avoir reçu copie. Ledit plan stipule ce qui suit, ci-après littéralement reproduit : « Pour accord sur la limite MI51 à 54, située à l'axe des murs mitoyens, les corps de cheminées situées dans ces murs étant privatifs à l'immeuble cadastré 915 A 3 et la limite MI54, LM55-56, BA63 située à l'extérieur des murs et clôtures privatifs aux parcelles faisant l'objet du plan, le propriétaire riverain qui persiste, signe, reconnaît recevoir un exemplaire du présent plan et s'engage, en cas de vente de son bien ici concerné, à le faire annexer à l'acte notarié ».

Revenu cadastral non indexé: trois cent soixante-quatre euros (€ 364,00).

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1. Propriété - jouissance - impôts

Les vendeurs déclarent que le bien vendu est libre de bail et d'occupation.

Les acquéreurs auront la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance également à partir de ce jour par la libre disposition des lieux à charge pour eux d'en payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques.

Les acquéreurs paient présentement à titre de prorata de précompte immobilier pour l'année deux mille sept, une somme forfaitaire de deux cent deux euros vingt-six cents (€ 202,26), en un chèque. Dont quittance sous réserve d'encaissement, faisant double emploi avec toutes autres délivrées pour le même objet.

2. Etat du bien - servitudes

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état, vices apparents ou non-apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

Le bien est vendu aux acquéreurs avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à

se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux. Les vendeurs déclarent à cet égard qu'il n'existe pas de servitude grevant le bien vendu et qu'ils n'en ont personnellement conféré aucune, à l'exception de ce qui est dit ci-avant sous le titre « Rappel de plan ».

3. Contenance - indication cadastrale

Le bien est vendu sans garantie de la contenance susindiquée dont le plus ou le moins avec la contenance réelle fera profit ou perte pour les acquéreurs, sans bonification ni indemnité, la différence excédât-elle même un/vingtième.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

4. Assurances

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de l'assurance du bien vendu.

5. Compteurs - canalisations

Les acquéreurs devront continuer à la décharge des vendeurs toutes concessions d'eau, de gaz et d'électricité pouvant exister et en payer les redevances à partir des plus prochaines échéances.

Les compteurs, conduites d'eau et autres appareils quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu et qui appartiendraient à une administration publique ou privée quelconque ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente.

D'une manière générale et par le fait même de la vente objet des présentes, les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et actions que les vendeurs pourraient avoir vis-à-vis des tiers pour quelque cause que ce soit.

SECURITE DES CHANTIERS - DOSSIER D'INTERVENTION

Les parties reconnaissent avoir été informées par les notaires soussignés de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, 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 au fait effectuer après le premier mai deux mille un. Les vendeurs déclarent ne pas avoir effectué ou fait effectuer des travaux visés par cet Arrêté Royal depuis le premier mai deux mille un.

CONDITIONS URBANISTIQUES

1. Aménagement du Territoire

Renseignements urbanistiques

même et des
feuilleter.

L. W

M. VCH

g d



En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Anderlues de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu. Les renseignements communiqués par la commune d'Anderlues en date du dix avril deux mille sept sont les suivants, ci-après littéralement reproduits : « Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LA LOUVIERESOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon en date du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept. Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme daté de moins de deux ans. »

Déclarations et mentions obligatoires

Les vendeurs déclarent que le bien ci-avant décrit n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier, et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien. 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 2 dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les vendeurs déclarent en outre que les modifications éventuelles réalisées par eux l'ont été en conformité avec les obligations urbanistiques.

2. Code wallon du logement

Les comparants déclarent que les notaires soussignés a attiré leur attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier :

- sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13bis, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;
- b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²) ;
- c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois (3) cas,

pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale ;

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre (4) personnes ; 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, endéans un délai de trois (3) ans prenant court à dater du premier juillet deux mille trois.

3. Assainissement du sol en Région wallonne

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du premier avril deux mille quatre relatif à « l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter », paru au Moniteur belge du sept juin suivant et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application du Décret wallon, la partie venderesse déclare:

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décrets Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la partie venderesse est exonérée vis-à-vis de la partie acquéreuse de toute charge relative à une

éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien vendu.

4. Réservoir à mazout

S'il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir est non accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille (3.000) litres (ou plus), la législation en Région wallonne oblige de faire tester l'étanchéité du réservoir et de faire équiper celui-ci d'un système anti-débordement. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée. A l'instant, les vendeurs déclarent qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble objet des présentes.

DEGATS MINIERS

Tous les droits et actions pouvant appartenir aux vendeurs relativement aux biens vendus font partie de la vente, en ce compris le droit à toutes indemnités éventuellement dues à raison de dégâts causés au bien antérieurement à ce jour, par des industries ou exploitations, notamment minières, les vendeurs déclarant ne pas y avoir renoncé auparavant.

CONDITIONS SPECIALES

1.- Conditions reprises dans des titres de propriété antérieurs - L'acte dont question ci-dessus reçu par le notaire Jean HAYOT, de résidence à Anderlues, et le notaire Hubert L'OLIVIER, prénommé, le dix-neuf mars mil neuf cent nonante-trois, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Lors de l'acquisition par les époux Oscar GROLAUX-MICHOT, à Anderlues, des constructions sises à Anderlues, rue Boniface (actuellement 19), les acquéreurs ont repris le bail du terrain communal en cours, résultant d'un procès-verbal de location publique tenu et clos par le notaire Armand LAMBOT d'Anderlues, le dix avril mil neuf cent vingt-huit et portant sur huit ares seize centiares de terrain.

Aux termes d'un procès-verbal de location publique tenu et clos par le notaire Emile MARCQ à Anderlues, le vingt-trois novembre mil neuf cent quarante-huit, il a été donné en location, par la Commune d'Anderlues, aux époux Oscar GROLAUXMICHOT, un terrain de treize ares quarante-six centiares (sur lequel étaient érigées les constructions prédécrites) étant le lot 219, sis rue Boniface.

Ledit procès-verbal précise bien que la durée du bail est de neuf années consécutives prenant cours le premier octobre mil neuf cent quarante-huit pour finir le trente août mil neuf cent cinquante-sept. A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties, de un an avant l'expiration du bail, celui-ci continuera aux mêmes conditions, mais pour une durée de trois ans seulement ; chacune des parties

aura le droit de donner congé tous les trois ans, un an avant chaque triennale. »

Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement auxdites conditions spéciales, sans intervention de leur part ni recours contre eux, pour autant que lesdites stipulations soient encore d'application.

da

DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

2007

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives ci-dessus indiquées.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Les notaires soussignés attestent et certifient au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, ces derniers ayant expressément autorisé le notaire instrumentant à mentionner leur numéro national. Le notaire instrumentant confirme en outre que l'identité des personnes physiques comparaissant aux présentes lui a été prouvée au moyen des cartes d'identité ou des documents probants d'état civil.

EC

DECLARATIONS PRO FISCO

1.- Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. Sur notre interrogation, les vendeurs nous ont déclaré ne pas avoir la qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne pas

avoir non plus dans les cinq (5) années précédentes aliéné un immeuble avec application du régime de la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 8 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée ni fait partie d'une association de fait ou d'une association momentanée soumise à ladite taxe.

2.- Le notaire instrumentant a également attiré l'attention toute spéciale des parties sur le prescrit de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement prévoyant une restitution des trois/cinquièmes des droits premièrement perçus. Les vendeurs déclarent ne pas remplir les conditions qui leur permettraient de bénéficier de ladite restitution partielle des droits d'enregistrement.

3.- Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement et les acquéreurs déclarent que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de tels droits.

PRIMES ET SUBSIDES

Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu des notaires soussignés toutes informations quant à l'octroi à leur profit de primes et subsides accordés pour la construction, la rénovation, le ravalement et les travaux de confort en Région wallonne.

DECLARATIONS DIVERSES

1- **Règlement collectif de dettes** - Les vendeurs déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif des dettes conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

2- **Cohabitation légale** - Les vendeurs déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent. Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

3- **Information - conseil** - Les parties déclarent que les notaires les ont entièrement informées de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'ils les ont conseillées en toute impartialité.

4- **Droit d'écriture** - Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Binche, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la

loi, et partielle pour les autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaires, la minute restant au notaire Léopold DERBAIX.