

COMMUNE DE MANAGE - deuxième division - Bois-d'Haine

Une maison avec dépendances, avant cour, remise, jardin, verger et garage, sise rue _____ cadastrée d'après titre, section A, numéro 138 E 3, pour une contenance de dix-neuf ares trente centiares (19a 30ca) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 138 E 3 P0000, pour une contenance de dix-neuf ares trente centiares (19a 30ca).

Rappel de plan :

Tel que ce bien se trouve figuré sous teinte bleue, numéro II, au plan dressé par le géomètre DURIEU, de La Louvière, le vingt-huit octobre mil neuf cent vingt, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le Notaire RIBAUCCOURT, ayant résidé à La Louvière, le trente octobre mil neuf cent vingt.

Revenu cadastral: quatre cent quarante-huit euros (€ 448,00)

ORIGINE DE PROPRIETE

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.

De plus, le bien objet des présentes est vendu sans garantie de conformité aux normes de sécurité existantes (et notamment en matière électrique, de chauffage, de cuves à mazout, de protection contre l'incendie...).

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.

Registre des gages

Le vendeur déclare que la vente ne comprend pas d'objets mobiliers (le cas échéant incorporés dans l'immeuble) grevés d'un gage inscrit au registre des gages ou faisant l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

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

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) L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le Notaire soussigné attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation régionale applicable,

la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

2) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté.

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception d'un certificat d'urbanisme n°1 délivré en date du vingt-sept avril deux mille dix-huit, par la Commune de Manage, dont une copie a été remise à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Ledit certificat d'urbanisme, portant la référence CU1 n°2018/112/md, reprend textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande reçue le 23/03/2018 et relative à un bien sis à 7170 Manage (Bois-D'Haine), cadastré A n°138^e3, nous vous adressons ci-après les informations visées à l'article D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du CoDT :

Le bien en cause :

- se situe en zone d'habitat et zone d'aménagement communal concerté 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 rural à moyenne densité et zone d'aménagement communal concerté au schéma de structure ;

- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'insalubrité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre ;

- nous n'avons pas connaissance d'infraction constatée par notre autorité pour ce bien, ce qui ne signifie pas qu'il n'en existe pas ou qu'une autre instance (Service public de Wallonie, plainte directe auprès des Cours et Tribunaux...) n'a pas entamé de procédure ;

- 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 ;

- à notre connaissance, il existe une conduite distrigaz et une conduite de gaz moyenne pression 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.

Les informations et/ou prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et/ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis.

Pour toute information, le guichet du service urbanisme est ouvert les lundis et jeudis de 8h30 à 12h – les mardis de 8h30 à 12h et de 14h30 à 18h30 (excepté du 16 juillet au 15 d'août et du 24 décembre au 1^{er} janvier) – les mercredis et les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h à 15h. »

3) 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 D.IV.4 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire en vertu de l'article D.VII.1 dudit Code, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, 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.

Le vendeur déclare que le bien objet des présentes est actuellement affecté à usage d'habitation ; l'acquéreur, interpellé sur la nature de son projet déclare, à défaut d'indication particulière, vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir ses caractéristiques (s'il s'agit d'un bien bâti, son volume, son aspect architectural, sa destination).

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

4) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial, 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.

5) 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 ;
- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code wallon de Développement Territorial ;
- et qu'il n'a pas fait l'objet d'une aide régionale octroyée en vertu du Code Wallon du Logement.

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

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du Code wallon de Développement Territorial ;
- 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.

7) Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

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 Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

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 vendeur déclare qu'à sa connaissance 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 du bien.

CUVE A MAZOUT

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de citerne à mazout souterraine dans le bien vendu constituant un établissement de catégorie 3 dans le cadre de la législation environnementale.

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en région wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout.

ZONES INONDABLES

L'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze prévoit 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, ce qui est confirmé par la consultation du site de la Région wallonne.

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.

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.

- La société ORES a répondu en date du 21 février 2018 ;
- La SWDE a répondu en date du 21 février 2018 ;
- La société IDEA a répondu en date du 22 février 2018 ;
- La société PROXIMUS a répondu en date du 22 février 2018 ;

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie desdites réponses.

La présente clause a pour seul objet de tenir l'acquéreur informé 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 a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. 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-six septembre deux mille sept. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal dressé par le Bureau Technique Verbrugghen des mains du vendeur.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique en date du vingt-cinq mai deux mille onze, mentionnant le code unique 20110525015919. Le bien vendu est en catégorie E, 412 kWh/m².an.

Le vendeur remet ce jour l'original de ce certificat à l'acquéreur qui le reconnaît.

CODE WALLON DU LOGEMENT

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties 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'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs d'incendie (un par niveau et par superficie de quatre-vingts mètres carrés) en parfait état de fonctionnement, répondant aux normes applicables en Région wallonne.

Le cas échéant, l'acquéreur en fera son affaire personnelle.

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.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

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, modifié par l'arrêté royal du dix-neuf janvier deux mil cinq.

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

CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le notaire Alain AERTS soussigné, en date du neuf juin deux mille onze, contient la stipulation suivante, ici reproduite textuellement :

« L'acte prévalant reçu par le notaire _____ ayant résidé à Manage ex Fayt-lez-Manage, le vingt-huit mars deux mille sept, contient la stipulation suivante, ici reproduite textuellement :

« (...) La partie acquéreuse sera subrogée dans tous les droits, actions et obligations de la partie venderesse, mais sans garantie par elle, relativement à ces servitudes, ainsi que pour autant que de besoin à la réparation de tous dommages causés ou à causer au bien vendu par les exploitations charbonnières et minières et autres industries quelconques, mais à charge de s'en prévaloir à ses frais, risques et périls, sauf ce qui pourrait être dit ci-après au titre « CONDITIONS PARTICULIERES D. »

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.

Les parties se déclarent en outre bien informées 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

INTERETS CONTRADICTOIRES

Après avoir été formellement informées de leur droit absolu de faire choix chacune d'un notaire sans frais supplémentaires, les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de la manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

ETAT-CIVIL/IDENTITE

Le Notaire soussigné déclare s'être assuré de l'identité des parties sur base de leur carte d'identité, et en outre certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties sur base de leur livret de mariage ou extrait des registres de l'Etat Civil.

Les numéros de Registre National des parties sont repris dans l'acte avec l'accord de celles-ci.

DONT ACTE.