

ONT COMPARU :

Ci-après dénommés "le vendeur".

Lesquels ont déclaré vendre, aux conditions générales et particulières ci-après, sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à :

Ci-après dénommés "l'acquéreur".  
Ici présents et qui acceptent.

Le bien ci-après décrit :

**Commune de MANAGE (première division - Manage)**

Un immeuble à appartements avec dépendances et terrain,  
pour un are dix centiares.

Revenu cadastral : 1.026,00 €.

Plan

Le bien prédécrit est figuré sous huitième lot en un plan de mesurage dressé par le géomètre

Ce plan auquel les parties devront se référer, est resté annexé à un acte du Notaire

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartenait, il y a plus de trente ans, aux époux

### Conditions générales

a.- Le bien est vendu :

- dans l'état où il se trouvait au jour où s'est formée la convention de vente, sans garantie pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, même cachés, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol;
- sans garantie de la contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième, demeurant au profit ou à la perte de l'acquéreur;
- avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

b.- Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché affectant le bien, ni d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-dessous et figurant dans son titre de propriété. Il garantit en outre n'avoir concédé personnellement aucune servitude.

c.- Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu, font partie de la vente.

d.- Les frais, droits d'enregistrement et honoraires du présent acte sont à la charge de l'acquéreur.

### Occupation - Impôts et taxes

L'acquéreur aura la jouissance dudit bien à dater de ce jour de manière effective, ce bien étant libre de toute occupation et de tout bail ainsi que le certifie le vendeur.

Les impôts et taxes incomberont à l'acquéreur à dater du jour d'entrée en jouissance.

### Assurance du bien vendu

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien contre tous risques et déclare prendre dès ce jour, toutes dispositions à cet égard.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé de détecteur de fumée. L'acquéreur fait son affaire personnelle de cette situation.

### Urbanisme

Le vendeur déclare que :

- le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par la Commune de Manage, le 28.01.1997 (réf 1996/056), pour transformer un immeuble en vue d'y aménager 5 studios;
- le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité du Bourgmestre : dossier ouvert n° 10/168 (travaux à effectuer et prescriptions à respecter du Service Incendie de La Louvière);
- le bien prédécrit a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré par la Commune de Manage, le 26.03.2013;
- le bien n'a fait l'objet d'aucun autre permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un autre certificat d'urbanisme valable;

- le bien prédécrit est repris en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière Soignies et en zone d'habitat urbain à forte densité au schéma de structure communal, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme prévauté;
- le bien n'est pas concerné par un plan d'expropriation ou de remembrement, une servitude urbanistique de non aedificandi, d'alignement, une ordonnance d'insalubrité, une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés, une inscription sur la liste de sauvegarde, un classement, des arbres ou haies remarquables, une taxe communale de voirie ou autre.
- 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 donner lecture de l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement;
- le bien vendu n'est pas soumis au droit de préemption organisé par les articles 175 et suivants du CWATUPE;
- le bien vendu n'est pas situé en zone inondable.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien vendu aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1<sup>er</sup> et §2 alinéa 1<sup>er</sup> du CWATUPE pour lesquels un permis d'urbanisme ou une déclaration d'urbanisme est obligatoire.

Le vendeur déclare que le bien ne recèle à sa connaissance aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et que l'ensemble des travaux réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes auxdites normes d'urbanisme.

En outre, l'acquéreur est informé que :

- aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphes 1<sup>er</sup> et 2 du CWATUPE, 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.

#### Assainissement du sol

En application du décret wallon et dans l'attente d'un accès pour le Notaire instrumentant à la banque de données relative à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, le vendeur déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution;
- 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 Décret Sols en vigueur en Région wallonne, ou d'une procédure d'inventorisation dudit bien prévue par ledit Décret Sols;
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

#### Code Wallon du Logement

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'exigence d'obtenir un permis de location pour certains logements et notamment les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>, les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots, ...) et ce, dans les conditions prévues par la loi et l'obligation d'équiper le bien vendu d'un détecteur d'incendie dans les conditions prévues par la loi.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu copie du Rapport de Prévention Incendie établi par le Service Incendie de La Louvière en date du 30.11.2011. Il déclare en faire son affaire personnelle et décharge le vendeur de toute responsabilité de ce chef.

#### Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il n'existe pas pour le bien vendu de citerne à mazout.

#### Installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est un ensemble d'unités d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques, 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.

Selon procès-verbaux du 02.07.2013 dressés par OCB, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

Au terme d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de faire 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 instrumentant 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, 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.

#### Installation gaz

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur, le procès-verbal de contrôle de l'installation de distribution de gaz de l'immeuble établi par OCB le 02.07.2013.

#### Certificat de performance énergétique

Le vendeur a remis à l'acquéreur qui le reconnaît, lors de la signature du compromis de vente, les certificats de performance énergétique de bâtiment résidentiel existant relatifs à l'immeuble et à chaque studio, établis par un certificateur agréé conformément au CWATUPE les 09.05.2012 et 10.05.2012 (références 2020509027812, 20120510006200, 20120510006040, 20120510005941, 20120510005735 et 20120510005505).

#### Rapport du service incendie

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur, le rapport du service incendie de la Ville de La Louvière établi le 30.11.2011 suite à la demande de renouvellement des permis de location du bien vendu.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble.

#### Dispositions finales

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Gribomont soussigné des dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles. Interrogé par le Notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'il existe un dossier d'intervention ultérieure et que celui-ci a été remis à l'acquéreur qui le reconnaît.

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'aides régionales relatives au bien vendu (Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/04/2009).

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Le Notaire Gribomont soussigné certifie que les noms, prénoms, lieux, dates de naissance et domiciles prérappelés des parties sont conformes aux données reprises dans la carte d'identité.

Vu l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

#### Déclaration T.V.A.

Le Notaire Gribomont soussigné certifie avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Sur son interpellation, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis pour l'application dudit Code.

#### Réduction fiscale

Les acquéreurs ont déclaré ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement.

DONT ACTE.

Passé à Seneffe, en l'Etude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte dont le projet leur a été communiqué le six août deux mil treize et dont elles déclarent avoir pris connaissance, les parties ont signé avec les Notaires.

