

VENTE

VILLE DE LA LOUVIÈRE- cinquième division - Haine-Saint-Paul

Une parcelle de terrain (reprise en nature de jardin au cadastre), sise cadastrée selon titre et selon extrait cadastral récent section A, numéro **0002D50P0000**, pour une contenance de cinq ares (5a) d'après titre et d'après de mesurage de cinq ares septante-six centiares vingt-et-un décimètres carrés (5a 76ca 21dm²).

Revenu Cadastral non indexé : cinq euros (€ 5,00).

ORIGINE DE PROPRIETE

PRIX

PROPRIETE - JOUISSANCE - CONTRIBUTIONS

L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu.

Il en aura la jouissance à partir du même jour par la prise de possession réelle.

Le vendeur déclare que le bien vendu est libre d'occupation.

L'acquéreur paiera et supportera à compter de ce jour également les taxes et impôts de toute nature mis ou à mettre sur ce bien. Une somme de quatre euros et nonante-huit cents (4,98 EUR) est à l'instant payée par l'acquéreur au vendeur, qui le reconnaît, au titre de quote-part forfaitaire pour le précompte immobilier de l'année en cours. DONT QUITTANCE.

CONDITIONS GENERALES

1. L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou non-apparentes, qui peuvent le grever ou l'avantager, sauf à lui de faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls; le vendeur déclare n'en avoir personnellement concédé aucune; l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur pour

vétusté, vices apparents ou cachés, des constructions, du sol ou du sous-sol; les compteurs et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité ou autres qui pourraient appartenir à des tiers ne font pas partie de la vente.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas grevé de vices cachés.

2. Le vendeur ne garantit pas la contenance énoncée et toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, même supérieure à un vingtième fera perte ou profit pour l'acquéreur; les références cadastrales sont données à titre de simple renseignement.

3. Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas assuré contre l'incendie.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance du bien vendu à compter de ce jour.

Son attention est attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée au-delà de ce jour.

4. L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement à toutes servitudes éventuelles résultant de l'exploitation de mines, minières, carrières ou autres activités quelconques.

5. Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu font partie de la présente vente.

DEUXIEME
FEUILLE

CÔDE DÛ DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDTbis)

Avertissement

Le Notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce *subsidiairement* à celle du vendeur ;
- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;
- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre expert,...).

En application du Code du développement territorial (ci-après CoDTbis):

A. Le Vendeur déclare:

- qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir, de bâtir ou d'urbanisme depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'aucun certificat d'urbanisme depuis moins de deux ans ni de certificat de patrimoine valable ;
- qu'il n'a pas, personnellement, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1^o ou 7^o, qu'aucun procès-verbal de constat n'a été dressé et qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.
- qu'à sa connaissance, et sauf toute information contraire à obtenir des services administratifs compétents, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'un classement prévu par la législation, ni d'une procédure d'expropriation, ni d'un lotissement ;
- en conséquence, qu'il n'est pris 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, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, et notamment: ériger sur le bien quelque construction que ce soit, démolir une construction existante, transformer une construction existante (en ce compris la création d'un nouveau logement dans une construction existante), exécuter des travaux d'aménagement intérieur ou extérieur -

en ce compris les travaux de conservation et d'entretien - qui portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification du volume construit ou de l'aspect architectural, modifier la destination de tout ou partie du bien, abattre un ou plusieurs arbres, modifier sensiblement le relief du sol, ou y placer une ou plusieurs installations fixes, mobiles (roulotte, caravane, véhicule désaffecté ou tente), enseigne ou dispositif de publicité.

- Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas raccordé à l'égout.

B. Il résulte des renseignements urbanistiques datés du 10 janvier 2024 délivrés par l'Administration communale de La Louvière :

1- Renseignements visés à l'art. D.I.V.97 du CoDT

- Le bien est situé, au regard du Plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en zone : d'habitat ;

- Le bien est situé, au regard du Schéma de développement communal, ancien schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004, en : zones d'habitat résidentielle en ordre fermé ou semi-ouvert (1483) ;

- Le bien, est situé au regard du Guide communal d'urbanisme, ancien règlement communal d'urbanisme approuvé par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 6 janvier 1995, en zone : urbaine de bâtisse en ordre continu (Art. 15) ;

- Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en : Egoût existant – zone d'assainissement collectif : bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet ; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service de la Voirie (064/27.78.11) ;

2 - Informations sur le statut administratif des biens (Article V.D.IV.99 du CoDT), le bien :

Néant.

L'Acquéreur déclare avoir reçu copie du certificat d'urbanisme.

C. Il est rappelé :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

DÉCLARATIONS ET INFORMATIONS RELATIVES À LA POLLUTION, À LA SÉCURITÉ ET À CERTAINES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES IMMEUBLES

Etat des sols

Après avoir reçu du Notaire 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, et qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou de plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

En outre, le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. Les parties déclarent que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération. L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle des éventuelles obligations d'investigation, et le cas échéant de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien, sans possibilité de remise en cause des présentes.

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 12 décembre 2023 et portant la référence 10605158, énonce qui suit :

«Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 § 2, 3) ? : **Non** ;

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 § 4) ? **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

L'acquéreur déclare avoir reçu copie de l'extrait conforme préalablement à la signature des présentes.

Le vendeur déclare, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, l'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à l'usage « Résidentiel ».

Le cessionnaire reconnaît que le cédant s'est acquitté des obligations d'information préalablement à la formation de la cession.

Pour autant que de besoin, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

Chantiers temporaires (DIU)

Les parties se reconnaissent informées de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un.

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il n'a pas été effectué de travaux et qu'il n'y a donc pas eu lieu d'établir un dossier d'intervention ultérieure.

Performance énergétique des bâtiments (PEB)

Non applicable.

Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 : citernes à mazout

Le Notaire attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois concernant notamment la mise en service, le contrôle, la surveillance des réservoirs de mazout, aériens ou enterrés, d'une contenance d'au moins trois mille litres, le placement de dispositifs anti-débordement et la réalisation de test d'étanchéité périodiques.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

Citerne à gaz

Le vendeur déclare que le bien n'est pas équipé d'une citerne à gaz.

Installations électriques

Non applicable.

Panneaux/Enseignes

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu et qu'il n'existe aucun contrat à ce sujet.

Panneaux photovoltaïques

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas équipé de panneau photovoltaïques.

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, l'Administration communale 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 se situe à proximité d'une telle zone (aléa faible), ce qui est confirmé par le site de la Région Wallonne (*<http://cartopro3.wallonie.be/alino/viewer.htm>) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, sachant cependant que les cartes consultables sur ce site ne sont disponibles qu'à titre de simple renseignement, sans garantie par le Vendeur ou le Notaire instrumentant.

Présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique

La présence d'une canalisation pouvant entraîner une servitude légale d'utilité publique, le notaire instrumentant a interrogé en date du 21 février 2024 le site CICC (<https://www.klim-cicc.be>) afin de savoir si le bien objet des présentes était grevé d'une telle servitude.

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

Le site du CICC fait apparaître que le bien objet des présentes est concerné par l'existence de câbles et canalisations situés à proximité du bien vendu et appartenant aux impétrants suivants : ORES, SWDE et PROXIMUS.

L'acquéreur déclare avoir reçu antérieurement à ce jour les courriers desdits impétrants.

Lesquels courriers sont accompagnés d'une notice comprenant diverses prescriptions, recommandations ou informations de sécurité à l'occasion de travaux pour éviter des dommages et accidents.

CertIBEau

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un [CertIBEau](#) « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

Observatoire foncier wallon

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle des biens vendus – indépendamment de leur localisation en zone agricole ou pas, ou de leur inscription dans le SiGeC ou pas -, déclarent qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens vendus.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

AUTRES DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur déclare que:

- il n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'il n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral;

- il n'a signé aucun mandat hypothécaire;

- il n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire relative au bien;

- il n'a pas introduit et n'envisage pas d'introduire de demande de règlement collectif de dettes ;

- il n'est pas failli et n'est pas concerné par une réorganisation judiciaire ;

- il n'a consenti aucun droit de préférence en faveur de qui que ce soit dans quelque convention que ce soit

- qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant le bien vendu et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

Registre des gages - loi 11 juillet 2013

Le vendeur reconnaît que le ou les notaires ont attiré son attention sur le fait que des tiers ont la possibilité d'enregistrer un gage dans le registre des gages ou se réserver une réserve de propriété relative à des biens meubles qui ont éventuellement été incorporés à un immeuble depuis.

Le vendeur confirme que les biens objets de la présente vente ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers, de sorte que les biens vendus peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Remboursement de primes

Les parties sont informées que certaines aides et primes, régionales ou fédérales, sont remboursables et que la réglementation wallonne (arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 2009, article 5) dispose que le notaire chargé de la vente d'un logement doit s'informer auprès du vendeur sur l'attribution d'une aide régionale relative au bien vendu et, le cas échéant, en retenir le montant pour en réserver tout ou partie au receveur général.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié de primes régionales.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les acquéreurs, à l'exception des frais de délivrance qui sont à charge du vendeur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et les suites juridiques des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est formellement dispensée de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ARTICLE SUR LA REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent et reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture de l'article deux cent et trois du Code des Droits d'Enregistrement.

DECLARATIONS RELATIVES A LA REDUCTION DES HONORAIRES

Les acquéreurs déclarent sur l'honneur qu'ils ne possèdent à ce jour, ni en Belgique, ni à l'étranger, d'autres biens immobiliers ou droits réels immobiliers de quelque nature que ce soit, destinés à l'habitation ou non, y compris des droits de pleine ou nue-propriété, d'usufruit, d'habitation, d'emphytéose ou de superficie.

Ils déclarent également qu'ils affecteront l'immeuble à construire acquis par le présent acte à leur habitation propre unique et qu'ils y fixeront ensemble leur domicile légal au plus tard dans l'année à compter de la réception provisoire du lot privatif.

Ils reconnaissent avoir été informés par le notaire que s'ils ne fixent pas leur domicile légal dans l'immeuble susmentionnée avant la date d'échéance d'un an, ils ne pourront pas bénéficier du tarif réduit Jbis fixé à l'article 17.81 de l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, et qu'ils seront tenus de verser au notaire instrumentant endéans le mois à dater de l'échéance précitée la différence entre l'honoraire qu'ils ont payés et l'honoraire qu'ils auraient dû payer en application du barème J.

DECLARATIONS RELATIVES AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

1. Taux allégé

L'acquéreur déclare qu'il n'est pas en mesure de bénéficier des droits d'enregistrement au taux allégé de 5% , la présente opération n'ayant pas été financée par un crédit social.

2. Réduction des droits d'enregistrement par restitution - Construction d'une habitation

Le cas échéant, en vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement par restitution, telle que prévue à l'article 57 C. enr., l'acquéreur déclare :

1° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent 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 en vertu de l'article 53bis C. enr., abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2°, C. enr. et

- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

2° que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2°, C. enr. et

- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3° que le bien acquis par les présentes doit servir à la construction d'une habitation

4° que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal, sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

5° la convention (sous seing privé) de vente date du 12 décembre 2023.

6° Que le bien est situé en dehors d'une zone de pression immobilière.

3. Abattement en cas d'acquisition d'une habitation propre et unique (art. 46 bis C. Dr. Enreg. Rég. wallonne)

Les acquéreurs déclarent solliciter le bénéfice de l'abattement et remplir les conditions requises pour pouvoir en bénéficier ; ils déclarent à cet effet :

- qu'aucun d'entre eux n'est seul plein propriétaire de la totalité d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'ils ne possèdent pas ensemble la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'ils s'engagent à établir leur résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de cinq ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte ;

- qu'ils s'engagent chacun à maintenir leur résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins trois ans à compter de la date d'établissement de leur résidence principale dans le bien acquis.

Les acquéreurs déclarent expressément que le notaire soussigné les a informés des sanctions applicables figurant au troisième paragraphe de l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement en cas de méconnaissances des engagements prédécrits.

4. Restitution des droits d'Enregistrement

Les parties reconnaissent expressément que le notaire instrumentant leur a donné tous les renseignements concernant la possibilité d'un remboursement éventuel des droits d'enregistrement en cas de revente tombant sous l'application de l'article 212 C. enr.

Le vendeur déclare ne pas pouvoir postuler la restitution des droits d'enregistrement visée à l'article 212 C. enr.

TAXATION PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Le vendeur reconnaît avoir eu son attention spécialement attirée sur les dispositions des articles 90 et suivants CIR92 relatifs à la taxation des plus-values sur immeubles.

AVERTISSEMENT

La convention actuelle peut avoir un impact sur l'octroi ou le maintien, entre autres, des allocations sociales, primes et subsides et ce pour les deux parties.

Le notaire soussigné a expressément signalé aux parties, préalablement au présent acte, l'importance de se renseigner davantage à cet égard auprès des instances compétentes.

EQUILIBRE DES ENGAGEMENTS RESPECTIFS

Conformément à la loi du 16 mars 1803 organisant le notariat, le Notaire soussigné attire l'attention des parties en cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés et

informe les parties qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

Les parties se reconnaissent informées à suffisance et déclarent qu'elles estiment équilibrés leurs engagements respectifs résultant des présentes.

PROJET

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet des présentes depuis plus de cinq jours, et avoir pu en prendre pleinement connaissance en temps utile.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT-CIVIL

Le Notaire instrumentant atteste et certifie l'identité des comparants ainsi que l'exactitude de leur état-civil et de leur domicile d'après les documents officiels requis par la loi.

Droit d'écriture de cent euros (100 EUR) payé sur déclaration par le Notaire soussigné.

DONT ACTE