

Vente

V  
SMA-8  
7

Le quatre mai.

Par devant Nous, Maître **Mélanie HERODE**, Notaire à Colfontaine.

**A COMPARU :**

Dont l'identité est établie au vu de leur carte d'identité.

Lequel a déclaré **VENDRE** dès-à-présent, pour en jouir comme il sera dit ci-après et pour quitte et libre de toutes charges et hypothèques quelconques.

Ci-après dénommée **L'ACQUEREUR**.

Ici présente et acceptant.

L'immeuble suivant sis à :

**Commune de QUAREGNON – première division cadastrale - ex QUAREGNON**

Une parcelle de terrain, cadastrée d'après titre et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section B, numéro 315B2, pour une contenance de six ares septante centiares, tenant à la dite rue et à divers.

**Revenu cadastral : 8 euros.**

Tel que ce bien existe, se comporte et se poursuit avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinuées dont il pourrait être grevé ou avantagé, sans que la présente énonciation puisse donner à des tiers plus de droits qu'il n'en serait régulièrement justifié.

Le bien est aussi vendu sans garantie quant à la contenance déclarée, la différence pour celle-ci excédât-elle un vingtième.

Toutes les contributions afférentes au bien présentement vendu sont à



charge de l'acquéreur, à dater de ce jour.

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

**PRIX.**

**DONT QUITTANCE**, à l'encaissement.

**LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME.**

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Sous réserve du droit de prendre inscription qui n'aura rang qu'à sa date, Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

**JOUISSANCE.**

Jouissance par la possession réelle à partir de ce jour, le bien étant libre d'occupation ainsi que le déclare le vendeur.

**TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Interpellé par Nous Notaire, le vendeur, en exécution des articles soixante-deux, paragraphe 2, et septante-trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, informés des conséquences d'une fausse déclaration, nous a déclaré:

- être assujetti à la dite taxe sous le numéro 0874.407.290.

L'avis prévu à l'article nonante-trois, ter, du Code de la dite taxe, a été adressé à Monsieur le Receveur de la Taxe sur la valeur ajoutée à Mons par envoi électronique en date du vingt-quatre mars deux mille neuf. Le délai prévu par la loi est expiré et nous n'avons reçu à ce jour aucune notification.

**PLAN.**

Il est donné à connaître qu'il existe un plan relatif au bien objet des présentes, demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Hainaut à Frameries, le vingt et un août mil neuf cent cinquante-trois, plan dressé sur papier libre portant un timbre adhésif de vingt francs par le géomètre Dupont à Quaregnon, le neuf juin mil neuf cent cinquante-trois, le bien y figurant sous lot II teinté bleu.

**URBANISME.**

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine:

1°) Information circonstanciée :

- Le vendeur déclare vendre le bien ci-avant décrit dans son état et avec sa destination actuels.
- Le vendeur déclare que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou permis de lotir non périmé délivré après le premier

janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'aucun certificat d'urbanisme valable datant de moins de deux ans.

2°) Absence d'engagement du vendeur

Le vendeur ou son mandataire déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux nécessitant permis d'urbanisme visés à l'article 84 paragraphe premier et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Après que le Notaire Mélanie HERODE ait averti les parties de la portée et des limites de cet engagement, le vendeur ou son mandataire déclare et certifie ne pas avoir effectué de transformations ou constructions extérieures au bien présentement vendu et ce depuis qu'il en est propriétaire sans avoir au préalable obtenu les autorisations nécessaires.

3°) Information générale

Pour le reste, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe un et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Sans préjudice de ce qui précède, l'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'acquéreur étant réputé avoir pris toutes informations à ce sujet.

Enfin, le Notaire Mélanie HERODE rappelle que :

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas l'acquéreur de demander et d'obtenir, préalablement, un permis d'urbanisme.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme.
- Suivant l'article 136 et 136 bis du CWATUP, l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur belge), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites.
- Suivant l'article 137 du CWATUP, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.

4°) Affectation prévue par les plans d'aménagement :

\*Le vendeur déclare, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Quaregnon, en date du quatre octobre deux mille sept, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins, que :

« ...le bien en cause :

Deuxième  
Feuillet



1° est situé en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur et le solde en zone d'espaces verts au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

3° est situé en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur et le solde en zone d'espaces verts au schéma de structure communal adopté provisoirement par le conseil communal du trente juin mil neuf cent nonante-quatre;

4° en aire différenciée à bâti discontinu (article 8) au règlement communal d'urbanisme approuvé par le Ministère de la Région Wallonne par arrêté du dix-huit juillet mil neuf cent nonante-quatre;

5° égout public existant rue du Plat Rie."

\*Le vendeur déclare, au vu d'un certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Commune de Quaregnon en date du quinze janvier deux mille neuf, références 1.778.511/CDE/FR, que :

« ...le bien en cause :

2° est situé en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur, le solde en zone d'espaces verts au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

7° est situé en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur, le solde en zone d'espaces verts au schéma de structure communal adopté par le conseil communal du trente juin mil neuf cent nonante-quatre;

10° est situé en aire différenciée à bâti discontinu (article huit) sur cinquante mètres de profondeur, le solde en zone de valorisation naturelle (article 14) au règlement communal d'urbanisme approuvé par le ministre de la région wallonne par arrêté du quatre septembre deux mille sept paru au moniteur belge du douze octobre deux mille sept;

21° est actuellement raccordable à l'égout rue du Plat Rie;

22° sous réserve de l'avis de Fluxys.»

L'acquéreur déclare parfaitement connaître les prescriptions urbanistiques relatives au bien vendu.

5°) Les parties déclarent avoir été informées par le notaire Mélanie HERODE de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les "données relatives aux biens inscrits dans le banque de données de l'état des sols visés à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués" ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

L'article 85 paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix sept juin deux mil quatre, ne pourrait toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la banque de données relative à l'état des sols précitée n'est, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni – à fortiori – opérationnelle.

Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins la présente convention.

6°) Assainissement du sol

En application du Décret Wallon du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, paru au Moniteur Belge du sept juin deux mil quatre, le vendeur 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 Décret 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 présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis de l'acquéreur 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.

II. 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 RGPE.

III. 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;
- et 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 et du Patrimoine.

IV. 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 du C.W.A.T.U.P.;
- 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 ou à réaménager;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUP et plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUP susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative ( permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

### **ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE**

Le Notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les lois organiques du notariat exigent du Notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou disproportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit pour chacune d'elles de se faire assister d'un conseil, ou de désigner un autre notaire.

Les comparants, après avoir été informés par le Notaire HERODE, soussignée, des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en acceptent l'équilibre et renoncent à se faire assister d'un conseil ou de désigner un autre Notaire.

### **CERTIFICAT D'IDENTITE EN VERTU DE LA LOI HYPOTHECAIRE**

Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance et le domicile des parties personnes physiques correspondent aux données reprises dans le registre national en ce qui concerne les acquéreurs. Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

### **DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT)**

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à COLFONTAINE-WASMES.

Lecture faite de ce qui précède de manière intégrale et commentée et de l'article 203 du code des droits d'enregistrement, les parties ont signé avec Nous, **NOTAIRE.**