

CESSION DE
DROITS DU
10 JANVIER 2011

L'AN DEUX MIL ONZE

Le dix janvier

Devant **Yves BOUILLET**, notaire à Florennes et **Augustin de LOVINFOSSE**, notaire à Florennes,

ONT COMPARU

1. DE PREMIÈRE PART :

CI-APRÈS DÉNOMMÉE "LA PARTIE CÉDANTE"

2. DE SECONDE PART :

CI-APRÈS DÉNOMMÉ "LA PARTIE CESSIONNAIRE"

Lesquels nous ont requis d'acter la convention suivante intervenue entre eux:

partie cédante, a par les présentes, déclaré céder à titre de licitation sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à partie cessionnaire, qui accepte, les droits indivis ou tous droits lui appartenant dans le bien suivant, étant propriétaire du solde, étant propriétaire du solde:

Désignation du bien

Commune de Florennes – 2^{ème} division / Corenne

Une maison d'habitation avec dépendances et jardin sise à Corenne, rue des Bœufs, n° 4, cadastrée selon matrice cadastrale récente section C n° 47/B, pour une contenance de quatre ares treize centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE



Conditions de la cession

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

a) Occupation et entrée en jouissance

La partie cessionnaire sera propriétaire, à partir d'aujourd'hui de la totalité des droits lui cédés dans le bien faisant l'objet de la présente licitation. Elle en aura la jouissance également à compter de ce jour.

b) Etat des biens

La partie cessionnaire prendra les droits cédés dans leur état actuel, avec leurs accessoires immobiliers destinés à leur usage perpétuel, tels qu'appareils sanitaires, citernes et autres appareils y attachés à perpétuelle demeure, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, 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 la partie cessionnaire, sans recours contre la partie cédante.

La partie cessionnaire est subrogée dans les droits de la partie cédante concernant toute indemnité ou action en responsabilité qui pourrait être intentée pour dégâts ou défauts au sol, aux constructions ou aux accessoires.

c) Servitudes

Les droits sont transmis et acceptés avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent y être attachées.

La partie cédante déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude et que son titre de propriété n'en révèle l'existence d'aucune.

La partie cessionnaire sera subrogée, sans restriction, aux droits et obligations de la partie cédante et devra les faire valoir, les contester ou les subir, à ses risques et périls, toutes indistinctement, pour son compte et sans intervention de la partie cédante, ni recours contre elle. La présente clause ne pourra donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits.

Le cessionnaire aux présentes déclare bien connaître ce qui précède et s'engage à respecter ces clauses et à les faire respecter par tous ses ayants-cause et ayants-droit à tous titres.

d) Impôts

La partie cessionnaire paiera le précompte immobilier et tous autres impôts à compter de ce jour.

e) Assurances

La partie cessionnaire devra continuer tout contrat d'assurance couvrant le bien objet des présentes contre les risques d'incendie ou autres et en payer les prochaines échéances.

f) Exclusion de la cession

Les compteurs, canalisations et autres installations qui se trouveraient dans le bien cédé et qui appartiendraient à des tiers ou à des compagnies concessionnaires pour la fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou d'autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien cédé ne sont pas compris dans la cession.

La partie cessionnaire continuera si elle désire tout contrat ou abonnement de fourniture, d'eau, de gaz, d'électricité et/ou à tous autres services d'utilité publique ou choisira d'autres distributeurs.

Le cessionnaire fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister. La partie cessionnaire en paiera et supportera toutes les redevances à partir des plus prochaines échéances.

En ce qui concerne les fournitures d'eau, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'eau, les comparants sont tenus de signaler la présente vente dans les huit jours à compter d'aujourd'hui et de relever, si le bien cédé est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société.

A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement

URBANISME

SITUATION ADMINISTRATIVE – URBANISME

C.W.A.T.U.P.

Polices administratives spéciales

La partie cédante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le(s) bien(s) cédé(s) :

- 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, ou par la législation sur les sites à réaménager;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit classé, visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- soit inscrit sur la liste de sauvegarde;
- soit repris à l'inventaire du patrimoine;
- soit 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;
- 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, ...).

Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, 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 préemption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- 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.
- Suivant l'article 136 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 mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux-ci ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu du décret « Seveso » s'accompagner d'effets identiques. »

Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon.

a.- Informations circonstanciées de la partie cédante :

La partie cédante déclare ce qui suit :

à sa connaissance le bien objet des présentes :

- * semble situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur Philippeville-Couvin, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien vendu ;
- * ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme non périmé délivrés au premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur;
- * ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.
- * n'a pas 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 Règlement Général sur le Permis d'Environnement.

En outre, elle 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 84 paragraphe 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe 2, alinéa 1er du même Code wallon.

DEUXIÈME RÔLE



De plus, pour satisfaire aux dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (Arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mil trois - Moniteur belge du sept octobre deux mil trois), le notaire Yves Bouillet, soussigné, a avisé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune où les biens sont situés, de la présente opération à l'effet de connaître la situation urbanistique de manière plus précise et en particulier demander s'il existait d'autres informations et plus particulièrement de lui communiquer les informations visées à l'article 85 paragraphe 1er, 1° et 2° dudit code.

Cette lettre a été adressée à la Commune de Florennes, le sept décembre deux mil dix, avec mention d'entrée à la dite commune le vingt-et-un décembre suivant.

A ce jour, ladite commune n'a pas donné suite à notre réponse.

La partie cessionnaire déclare bien connaître la situation urbanistique. Le notaire Yves Bouillet, soussigné, transmettra copie de la lettre de réponse de la commune si elle lui adresse.

La partie cessionnaire fera donc son affaire des autorisations à obtenir pour réaliser d'éventuels travaux, agrandissement ou autres tant sur la partie bâtie que sur la partie non-bâtie du bien objet des présentes, la partie cédante étant réputée avoir pris toutes informations à ce sujet.

ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES ET AU SITE D'ACTIVITE ECONOMIQUE A REHABILITER

Les parties déclarent que le notaire instrumentant a appelé leur attention sur le décret relatif à l'assainissement des sols pollués du cinq décembre deux mil huit, notamment sur les obligations d'investigation et le cas échéant d'assainissement.

A. Elles reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. La présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant propriétaire,...) est tenu d'un ensemble d'obligations allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation.

2. Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du cinq décembre deux mil huit, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au trente avril deux mil sept) et, dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du cinq décembre deux mil huit relatif à la gestion des sols, la partie cédante est tenue de mentionner à la partie cessionnaire les données relatives au bien inscrites dans la banque de données en voie de constitution, de sorte que la partie cédante est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté,...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation du sol ;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiatives de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. Dans ce contexte, la partie cédante déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que la partie cessionnaire exige d'elle des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé,...) -, rien ne s'oppose selon elle à ce que le bien cédé soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, 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 future du bien.

Sous cette réserve, la partie cessionnaire la libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment des autorités publiques. Elle est avisée de ce qu'avec pareille exonération, elle se prive de tout recours à l'encontre de la partie

cédante, si en final, celle-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celle qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pout autant en pareil cas, les parties conviennent que même si la partie cédante était mise en cause par les autorités publiques, la partie cessionnaire ne pourrait se retourner contre elle ou l'appeler en garantie.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les parties déclarent que les biens sont quittes et libres de toutes dettes ou charges hypothécaires généralement quelconques,

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élèction de domicile en leur demeure.

CLOTURE DE LIQUIDATION

DECLARATION FISCALE

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le bien faisant l'objet de la présente cession est estimé en

Lecture a été donnée aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit s'élève à 50,00 – cinquante – euros.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE - ARTICLE 48 DE L'ARRETE ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

La partie cédante déclare que depuis le premier mai deux mil un, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués et que Monsieur Jean-Paul Minet détient un dossier à cet égard.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Les notaires instrumentants certifient, sur le vu des pièces requises par la loi, les noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Les comparants reconnaissent avoir été informés par les Notaires du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.

Les comparants, après avoir été informés par les Notaires des droits, obligations et charges découlant du présent acte déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

LECTURE DE L'ACTE

Conformément à l'article 12 in fine de la loi sur le Notariat, les parties déclarent:

- que les Notaires soussignés leur a commenté le contenu du présent acte;
- que le projet leur a été adressé par courrier antérieur aux présentes
- que lecture intégrale leur a été donnée du contenu du présent acte.

LOI DU VINGT-CINQ VENTOSE AN XI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT, MODIFIEE PAR LA LOI DU VINGT-HUIT AVRIL MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Les notaires instrumentants déclarent avoir identifié les parties au vu de leurs cartes d'identités.

DONT ACTE

Fait et passé, à Florennes, en l'étude.

Date que dessus,

Et lecture intégrale et commentée des présentes, les parties ont signé avec nous, notaires.

Dépôt N°
 TRANSCRIT
 INSCRIT
 Bureau des Hypothèques de
 Volume
 Coût
 N°

Enregistre
 à Walcourt, l
 Volume
 Rec:
 Rôle(S)
 Folio
 Case
 Ken'n
)
 L'INSPECTEUR PPAL
 PH. BAUDART