

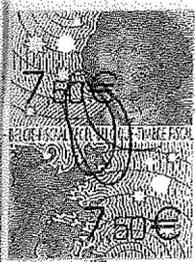
Répertoire n° 4509  
Dossier n° 2075/AL  
BR/EXP. le  
Fiche d'ID  
NSC/TR. A

15 DEC 2005

à verser  
par note

Sm  
PN

40 - T - 15/12/05 - 13 - 043



L'AN DEUX MIL CINQ.

Le dix sept novembre

Devant Maître Etienne DURIEU, Notaire de résidence à Binche.

En l'Etude.

ONT COMPARU:

De première part: "le vendeur":

1)

2)

De seconde part: "l'acquéreur":

Le vendeur déclare, par les présentes, vendre, à l'acquéreur ici présent et qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, et sous les conditions ci-après, le bien suivant, savoir:

VILLE DE LA LOUVIERE-septième division- TRIVIERES :

Une maison d'habitation avec terrain située rue Oscar Quertinmont 2, cadastrée ou l'ayant été, d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section C numéro 117 K 4, d'une superficie d'après extrait cadastral datant de moins d'un an de trois ares vingt et un centiares.

Rappel de plan.

Tel que ledit bien est repris sous lot 1 en un plan de mesurage dressé par Monsieur Ivon DECAMPS, géomètre-expert immobilier à Strépy-Bracquegnies, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante neuf, demeuré annexé à un acte d'échange concernant le bien voisin (numéro 4 de la rue anciennement dénommée reine Astrid), intervenu entre \_\_\_\_\_, acte reçu par le Notaire Charles JACQUEI, ayant résidé à La Louvière le cinq décembre mil neuf cent soixante neuf.

Copie de ce plan est à l'instant remise aux acheteurs.

La Louvière - Trivieres C 117

L637787



## ORIGINE DE PROPRIETE

2  
Originellement le bien appartenait à  
depuis plus de trente ans à ce jour.

laissant sa succession en ce qui concerne les biens propres, pour la totalité en nue-propiété,

de la loi qu'en vertu de leur contrat de mariage, reçu par Maître Max STAQUET, Notaire  
ayant résidé à Beloeil,

Tn  
Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Charles-Eugène DERBAIX, de binche, le  
treize novembre mil neuf cent nonante cinq, transcrit au second bureau des Hypothèques de  
Charleroi le vingt sept novembre suivant volume 6683 numéro 13,

## CONDITIONS DE LA PRÉSENTE VENTE.

### 1.- Propriété/jouissance/charges et impôts.

L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour. Il en aura la  
jouissance de même, par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation.

Il sera tenu de payer, et de supporter, à compter de ce jour également, prorata  
temporis, toutes les impositions, taxes et charges généralement quelconques pouvant grever  
le bien vendu.

### 2.- Assurance incendie des bâtiments.

L'acquéreur sera tenu de prendre toutes dispositions utiles pour souscrire une police  
d'assurance contre les risques d'incendie ou autres. Son attention est spécialement attirée sur  
le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat  
pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.  
Dans le cas où il subsisterait un contrat régi par les anciennes dispositions, et s'il était  
réclamé au vendeur une indemnité de dédit, celle-ci serait à charge de l'acquéreur.

### 3.- Situation hypothécaire.

Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires  
généralement quelconques, ainsi que de toutes transcriptions.

### 4.- Contenance.

La contenance n'est pas garantie. La différence éventuelle entre la contenance réelle  
et la contenance indiquée, excédât-elle le vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur,  
sans indemnité du vendeur ni recours contre lui.

### 5.- Dispense d'inscription hypothécaire d'office.

diq  
Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de  
prendre inscription hypothécaire d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la

98123786

7,50

à l'acte  
de l'acte

transcription d'une expédition des présentes.

**6.- Frais des présentes.**

Tous les frais, droits et honoraires relatifs à la présente vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

**7.- Solidarité.**

Chacun des acquéreurs s'engage solidairement et indivisiblement à toutes les clauses du présent acte, et oblige solidairement et indivisiblement ses héritiers ou ayants droit à tous titres.

**8.- Urbanisme.**

A. Conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine - CWATUP, le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, mais a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro un dont le libellé est repris ci-après, et qu'il n'existe aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du CWATUP et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code. Aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Le vendeur déclare et confirme que les constructions existantes qui auraient été érigées par lui, l'ont été dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et que, dans la mesure où ces constructions devaient être autorisées par un permis d'urbanisme, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur confirme n'avoir effectué aucun travaux en violation d'un permis d'urbanisme ou sans avoir obtenu un tel permis.

C. Le Notaire instrumentant signale qu'aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ni aucune construction, ne peut y être édiflée, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

D. Le Notaire Etienne DURIEU soussigné a écrit le six juillet deux mil cinq à l'Administration Communale concernée, tant pour lui demander si le bien prédécrit n'est pas repris sur la liste de sauvegarde, s'il ne fait l'objet d'une procédure d'expropriation ou de classement, telle que prévue par la Loi sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, que pour lui demander de lui délivrer un certificat d'urbanisme numéro un.

Ledit certificat d'urbanisme n°1 délivré en date du vingt six juillet suivant, stipule,

entre autres, ce qui suit :

*"Au plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, les biens se situent en zone d'habitat.*

*-Suivant le règlement communal d'urbanisme, en unité paysagère n°15 - unité urbaine de bâtisse en ordre continu.*

*-Ce bien n'est repris ni dans un plan particulier d'aménagement approuvé, ni dans un lotissement autorisé, ni dans un plan communal d'expropriation approuvé, ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur une liste de sauvegarde.*

4637786



*- L'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité."*

**Etant précisé** que les renseignements urbanistiques ci-dessus résultent de documents communiqués, et vantés, de bonne foi par le Notaire instrumentant, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que le cessionnaire confirme bien savoir et accepter.

#### **9.- Règlement de fourniture d'eau.**

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la Société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

#### **10.- Déclarations du Notaire instrumentant et des parties.**

**Le Notaire instrumentant déclare:**

1. que l'identité des comparants est conforme aux documents officiels légalement prescrits;
2. qu'il a donné lecture aux comparants, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 203 du code des Droits d'Enregistrement, 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée; ensuite de quoi, les vendeurs déclarent ne pas être assujettis à la dite taxe.
3. qu'il a donné connaissance, et toutes explications utiles aux vendeurs, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 2 et 3 de la Loi du vingt-six juillet mil neuf cent nonante-six, et de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six, complétant l'article 90 du Code des impôts sur les revenus, par ajout d'un point 10 audit article; taxant comme revenus divers certaines plus-values, réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux d'un immeuble bâti; les vendeurs déclarant en faire leur affaire personnelle.

#### **11.- Etat du bien / Servitudes / Conditions spéciales.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre le vendeur soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol et du sous-sol, soit encore pour défaut d'entretien du bien; avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait, éventuellement, être avantagé ou grevé.

Les droits aux dégâts miniers font partie de la présente vente, pour autant qu'ouverture à de tels droits subsiste.

Ce, sans préjudice des éventuelles conditions spéciales ou servitudes reprises ci-après.

L'acquéreur sera libre de faire valoir les unes à son profit, et de se défendre des autres; le tout, à ses frais, risques et périls; il sera, dès ce jour, subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur pouvant résulter des dites conditions spéciales et servitudes, lesquelles obligeront tant l'acquéreur, que ses ayants droit, héritiers ou ayants cause à tous titres.

Le vendeur est dès à présent libéré de toutes obligations pouvant résulter des dites servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application.

L'acquéreur confirme au surplus avoir eu toutes facilités pour visiter et examiner attentivement totalité de l'immeuble présentement vendu, en toutes ses composantes, en manière telle qu'il confirme dégager le vendeur de toutes responsabilités au sujet de tous vices pouvant grever le bien vendu.

### **Rappel de conditions spéciales.**

Au plan de mesurage ci-avant vanté, il est repris textuellement ce qui suit :

« Tous les murs séparant les lots sont mitoyens.

ABCD : cave du lot I située dans le sous-sol du lot II. »

### **12.- Réduction des droits d'enregistrement.**

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, chacun des acquéreurs déclare :

1°/ que ni lui, ni son conjoint, ne possède, pour la totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis, dépasse le maximum fixé par l'article 53, 2°, abstraction faite de ce que chacun a recueilli dans la succession de ses ascendants, et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent du dit maximum;

2°/ que ni lui, ni son conjoint ne possède, pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété, un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par eux ou par l'un d'eux autrement que dans la succession de leurs ascendants.

3°/ s'engager à se faire inscrire dans les registres de la population, à l'adresse du bien présentement vendu, dans les trois ans des présentes, et s'engager à maintenir cette adresse pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins. Chacun des acquéreurs déclarant avoir été averti par le Notaire instrumentant qu'à défaut de respecter la condition susénoncée, il devra éventuellement payer au Ministère des Finances, outre le droit complémentaire d'enregistrement, un accroissement de droits égal à ce dernier montant, sauf remise totale ou partielle accordée par le Ministère des Finances.

### **13.- Permis locatif.**

L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé par le Notaire instrumentant des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon, daté du six avril mil neuf cent nonante-cinq (Moniteur Belge du quatre juillet suivant), suivi d'un arrêté d'exécution du vingt juillet suivant; instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tous éclaircissements nécessaires quant à la procédure à suivre afin d'obtenir au besoin un permis de location de l'immeuble prédécrit.

### **14. Chantiers temporaires ou mobiles.**

Le vendeur confirme que l'article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, n'est pas d'application, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devrait être rédigé n'ont en effet été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs postérieurement au premier mai deux mil un. Si des travaux ont été effectués postérieurement au premier mai deux mil un, le vendeur confirme dans ce cas avoir été

informé par le Notaire de son obligation (conformément au même Arrêté Royal) d'établir un dossier d'intervention ultérieure à transmettre lors de l'acte authentique à l'acheteur. Ce dossier doit contenir tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

**15. Cuves à mazout :**

Le Notaire DURIEU attire spécialement l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du dix-sept juillet deux mil trois, relatives notamment à l'obligation de déclarer au Service Communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de trois mille litres avant sa mise en service.

**16. Assainissement des sols:**

Information visée à l'article 85, § 1, aliéna 1, troisièmement, du CWATUP, tel qu'il résulte du décret du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné de la modification de l'article 85 du CWATUP 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 visée par l'article 85, les «données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visées 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, § 1, alinéa 1, troisièmement du CWATUP, quoique entrée 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, à ce jour, 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 le présent acte tel que libellé ci-dessus et ci-après.

**P R I X**

it

**Les parties confirment et déclarent :**

1/ Que le Notaire instrumentant a informé l'acheteur de ce que l'Arrêté du Gouvernement Wallon du quinze octobre mil neuf cent nonante-huit impose le raccordement aux égouts des habitations situées le long d'une voirie équipée d'égouts.

2/ n'être ni en faillite, ni concordataire; et n'avoir introduit aucune requête en règlement collectif de dettes.

4ème et dernière note  
9

3/ Donner leur accord exprès quant à la mention de leur numéro de registre national dans le présent acte.

4/ Que la description du bien, ci-avant, et le plan cadastral du bien qui leur a été soumis par le Notaire antérieurement aux présentes, correspondent effectivement à la configuration des lieux, en faisant leur affaire personnelle à la décharge entière du Notaire.

5/ Les vendeurs déclarent ne pas avoir signés de mandat hypothécaire relativement au bien présentement vendu.

6/ Le vendeur confirme qu'il n'a pas bénéficié d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation depuis cinq ans à compter de ce jour.

7/ Le vendeur confirme également qu'il n'a été effectué aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du Cadastre, à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutées éventuellement faites et ce, depuis deux ans à dater de ce jour.

8/ L'acquéreur déclare en ce qui le concerne que les fonds utilisés pour payer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement.

#### Loi organique du notariat.

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières qui lui sont imposées par l'article 9, §1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat et a expliqué que, lorsqu'un notaire constate des intérêts manifestement contradictoires ou la présence de clauses manifestement déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties sur ces faits et doit leur communiquer que chaque partie est libre de choisir un autre notaire ou de se faire assister par un conseiller.

Le notaire doit également dûment informer chaque partie sur les droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle est impliquée et il doit conseiller toutes les parties de manière impartiale.

Les comparants ont déclaré qu'il n'existe pas, selon eux, de contradiction manifeste d'intérêts et qu'ils considèrent que les clauses reprises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Les comparants confirment également que le notaire les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Binche, en l'Etude.

Date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.



Enregistré... Quatre... 23120... Renvoi à B...  
12... deux... novembre... 2005  
Vol... 531... Fol... 34... Case... 03...

~~Cirade LOGIST~~

"POUR EXPÉDITION CONFORME,"



Dépôt :  
Droits hypothèque :  
Salaire inscription :  
sal inscript / page :  
Timbre :  
Sal transcrip /page :  
Plans :  
Duplicata :  
Contrôles :  
Renvoi de pièce :  
**TOTAL :**

Transcrit au premier Bureau des Hypothèques à MONS  
le quinze décembre deux mille cinq  
sous numéro 40- T- 15/12/2005 - 13043

Coût :

Le Conservateur,

J.-J. FINET

EUROS