Répertoire n°.6677. Annexes Dossier n°4557

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le sept mai

Devant nous, Maître **Etienne DUPUIS**, Notaire résidant à **LA LOUVIERE** ex **STREPY-BRACQUEGNIES**,

ONT COMPARU :

1)

2)

Marié sous le régime légal à défaut de contrat de mariage. Régime ni modifié ni maintenu, ainsi que déclaré à ce jour

3)

déclaré à ce jour.

4)

Dénommés ci-après : "Le Vendeur".

Lequel vendeur a, par les présentes, déclaré avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes dettes hypothécaires et privilégiées ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions quelconques, à :

Dénommée ci-après : "L'Acquéreur".

Ici présente, acceptant et acquérant pour son compte personnel, à titre de bien propre, le bien suivant, savoir :

DESIGNATION DU BIEN.

VILLE DE LA LOUVIERE - PREMIERE DIVISION :

Dans un immeuble à appartements multiples sis rue Alfred Moitroux, numéro 57, construit sur un terrain qui y développe une façade de huit mètres cinquante centimètres, d'une superficie, selon titre, de deux ares soixante-six centiares soixante-huit décimètres carrés septante-cinq centimètres carrés, et suivant cadastre de deux ares septante centiares,

27 MAI 1997

cadastré ou l'ayant été section A numéro 464 E 5.
1) l'appartement sis au premier étage, d'un revenu cadastral de 35.800 FRS, dénommé suivant titre "LOGEMENT 2", comprenant :
- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un living, une cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains avec water-closed, et au sous-sol, une cave portant le numéro deux (2-)
- en copropriété et indivision forcée : les deux cent nonante millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
2) un GARAGE, dénommé "GARAGE 3" situé au sous-sol et à la façade principale dudit immeuble, donnant sur la rue Moitroux et tant au passage pour voitures.
- en copropriété et indivision forcée : les cinquante et un millièmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.
Tel que ce bien figure plus amplement décrit à l'acte de Base dont question ci-après.
ORIGINE DE PROPRIETE.
A l'origine le bien appartenait à la communauté ayant existé entre

pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Marie DEBOUCHE, ayant résidé à FELUY, le huit juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de MONS, le dix-neuf août suivant, volume 2137, numéro 15.
est décédé, sans génération, à LA LOUVIERE, le vingt-trois mars mil neuf cent septante-trois, sa succession étant intégralement recueillie par

Notaire BOUCHAT, ayant résidé à STREPY-BRACQUEGNIES,

est décédée, sans génération, à LA LOUVIERE le vingt décembre mil neuf cent nonante-six.
Aux termes de son testament authentique, dicté au Notaire soussigné, en date du huit juillet mil neuf cent nonante-trois, dûment enregistré, institua comme légataires universels de sa succession,

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pas exiger du vendeur d'autre titre qu'une expédition des présentes.
OCCUPATION - PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES COMMUNES.
L'acquéreur sera propriétaire du bien à compter de ce jour.
Le bien présentement vendu est occupé par l'acquéreur.
L'acquéreur en aura donc la jouissance, par la libre disposition, à compter de ce jour.

Le ..... Rôle

L'acquéreur supportera toutes impositions publiques et taxes généralement quelconques, sans exception ni réserve à compter de la signature des présentes.
L'acquéreur sera en plus tenu de continuer toutes polices d'assurance contre les risques de l'incendie ou autres qui existeraient relativement au bien vendu, le tout conformément aux stipulations de l'acte de base régissant le dit bien.
Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au Syndic, par pli recommandé daté du trois mars mil neuf cent nonante-sept, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.
Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire,
que le Syndic n'a pas répondu, à ce jour, à cette lettre.
L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que conformément à cet article, il est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 1 sous les points 1°, 2° et 3°.
1.- Le vendeur supportera :
1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :
- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant le jour de la signature de l'acte authentique.
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2° toutes les charges ordinaires jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.
3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-avant est remplie.
2.- L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.
3.- La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.
- La quote-part du vendeur dans le fonds de roulement est/sera remboursée par l'acquéreur au vendeur.
4.- Les créances nées après le jour de la signature de l'acte authentique, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

ACTE DE BASE.

L'immeuble, dont fait partie le bien vendu, est régi par l'acte de base reçu par le Notaire Jean-Marie DEBOUCHE, ayant résidé à FELUY, le huit juillet mil neuf cent soixante-quatre,

transcrit au premier bureau des hypothèques de MONS, le dix-neuf août suivant, volume 2148, numéro 1. Cet acte mentionne la description des plans d'immeuble, la description des parties communes, la description des frais d'entretien, de réparation et des frais communs, les assemblées générales des copropriétaires et la responsabilité civile et le règlement d'ordre intérieur.
L'acquéreur déclare avoir connaissance de ce document pour en avoir reçu une copie.
Il est subrogé aux droits et obligations du vendeur découlant de ce statut immobilier et des décisions prises depuis lors par l'assemblée générale des copropriétaires.
Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants-droit ou locataires, à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées de même que les décisions prérappelées.
Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de base et décision et qu'il s'oblige à les respecter, ainsi que les décisions à prendre ultérieurement par l'Assemblée Générale des copropriétaires.
CONDITIONS GENERALES.
Le bien est en outre vendu dans l'état où il se trouve et se comporte actuellement, sans recours contre le vendeur, soit pour mauvais état du bâtiment résultant de vices de construction, apparents ou non apparents, de vétusté ou de toutes autres causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol; avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui.
Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien vendu et que personnellement, il n'en a concédé aucune, autre que celles pouvant résulter de l'acte de base susvanté et sous réserve de ce qui pourrait être dit ci-après.
La contenance du terrain ci-dessus indiquée n'est pas garantie; la différence en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans indemnité du vendeur ni recours contre lui.
CONDITIONS SPECIALES.
Il est également donné à connaître à l'acquéreur que l'acte reçu par le notaire Jean-Marie DEBOUCHE, précité, en date du huit juillet mil neuf cent soixante-quatre, contenant vente

contient les conditions spéciales ci-apres textuellement reproduites :
"CONDITIONS SPECIALES

Le terrain qui se trouve derrière l'immeuble et qui servira d'aire de circulation pour les voitures des propriétaires des garages 1 et 2 sera à usage commun des propriétaires de ces garages 1 et 2 ainsi que du propriétaire du garage numéro 3 et des propriétaires ou locataires des trois garages qui seront construits par la société venderesse aux présentes sur les terrains dénommés "Lot 2", "Lot 3" et "Lot 4" et respectivement repris sous teintes rouge, bleue et verte au plan du géomètre Prévot du premier juin mil neuf cent soixante-quatre annexé à l'acte de base du notaire soussigné du huit juillet mil neuf cent soixante-quatre.

Il est en conséquence créé une servitude de passage sur cette aire de circulation au profit des propriétaires ou locataires de ces trois garages, servitude de passage qui existera également à leur profit dans le passage pour voitures prévu au sous-sol de l'immeuble à construire. L'entretien de cette aire de circulation se fera à frais communs entre les propriétaires des garages numéros 1, 2 et 3 situés au sous-sol de l'immeuble à construire et des trois garages à ériger sur la parcelle voisine par la société venderesse.

Ces propriétaires ou locataires pourront donc en conséquence user de cette aire de circulation pour laver leur voiture ou y effectuer des petites réparations mais devront éviter soigneusement d'en souiller le sol par des taches d'huile ou autres.

Cette aire de circulation devra rester constamment libre et aucun véhicule ne pourra y être abandonné par son propriétaire, de façon à ne jamais entraver la libre circulation des autres véhicules qui y ont accès.

D'autre part, la porte ou le volet qui assurera la fermeture du passage pour voitures prévu au sous-sol de l'immeuble à construire devra être refermée soigneusement après chaque passage.

Contrairement aux stipulations de l'acte de base et du règlement de co-propriété, les frais d'entretien, de réparation, de transformation ou de remplacement de la porte ou volet seront supportés, à frais communs et chacun pour un/sixième, par les propriétaires des garages numéros 1, 2 et 3 situés au sous-sol de l'immeuble à construire et des trois garages qui seront érigés sur la parcelle vendue par la société venderesse.

Ces trois derniers garages ne pourront jamais servir à d'autre usage que celui pour lequel ils ont été édifiés; leurs propriétaires ne pourront donc jamais en changer la nature ou la destination, ni les exhausser, sans le consentement préalable et écrit des co-propriétaires de l'immeuble à construire."

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites conditions spéciales à compter du jour de la signature de l'acte notarié.

URBANISME.
En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :
a) le vendeur déclare que sous réserve de ce qui peut être dit ci-avant, le bien dont question, n'a pas fait l'objet d'une inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement, et qu'il n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation;
b) nous, Notaire, avons interrogé la Ville de LA LOUVIERE, afin de connaître les prescriptions urbanistiques régissant l'immeuble objet de la présente vente, et ce par lettre recommandée datée du deux avril mil neuf cent nonante-sept.
Il nous a été répondu par lettre du seize avril mil neuf cent nonante-sept ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :
"...En réponse à votre lettre du 02/04/1997, nous avons l'honneur de vous informer que, ce bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation ou dans un plan particulier d'aménagement et ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde.
L'immeuble prémentionné, n'est pas frappé d'un arrêté d'insalubrité.
Ce dernier n'est pas repris non plus dans un lotissement...".

PRIX.
La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix _____, sur lequel prix, le vendeur reconnait avoir reçu antérieurement aux présentes, un acompte de un _____;
- et à l'instant, en présence de nous, Notaire, le solde, soit

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet, et sous réserve de l'encaissement du chèque ayant servi au paiement dudit prix.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.
Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office quelconque, lors de la transcription des présentes.

DECLARATIONS FISCALES.
1/ Les parties reconnaissent que lecture leur a été donnée par nous, Notaire, des dispositions de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement, visant les dissimulations de prix.
2/ Le vendeur déclare avoir connaissance de l'article 212 du dit code des droits d'enregistrement, visant la restitution partielle du droit d'enregistrement pour revente du bien, endéans le délai maximum de deux ans à compter de l'achat.

FRAIS.
Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATION T.V.A.

4e Rôle

Approuvé la rature de 280 lignes et [illegible] mots nuls

Le vendeur reconnaît que lecture lui a été donnée par nous, Notaire, des articles soixante-deux paragraphe deux et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.
Il déclare ne pas être assujetti à cette taxe.
CERTIFICAT D'IDENTITE.
Nous, Notaire, certifions sur le vu des pièces officielles qui nous ont été produites, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties au présent acte.

DONT ACTE.
Fait et passé à STREPY-BRACQUEGNIES, en l'étude.
Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré quatre rôles deux renvois
à LA LOUVIÈRE 2e Bureau
le douze mai 1997
vol. 164 fo 77 case 3
Reçu

Le Receveur
FROMENT THÉRÈSE

NOTAIRE · STREPY · BRACQUEGNIES · LA LOUVIÈRE (HT) · Etienne DUPUIS

POUR EXPEDITION CONFORME

Dépot		60	
	T	636	✓
Trans.		1696	✓
	S		
L4A4	T		
Inscr.			
	S		
C'le			
P.C.			
Total		2342	

N° 4888 Transcrit au premier bureau des Hypothèques à Mons, le 27 MAI 1997

Vol. 6952 N° 19

N°

Reçu deux mille trois cent nonante-deux francs

Compte N° 242 Le Conservateur

A. DE [illegible]