

1523 / 1523 }  
1523 / 1523 }

11.124 26 SEP. 1995 10277-20

Boisvert de 11

✓ Enregistrement gratuit en vertu de l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et exempt du droit de timbre en vertu de l'article 59, 5° du Code des droits de timbre, l'acquisition ci-après étant faite pour cause d'utilité publique.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ,  
LE VINGT-DEUX SEPTEMBRE.  
Devant Maître Remi CAPRASSE, notaire à AUVELAIS,  
commune de Sambreville.

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

1. Mademoiselle Georgette Angèle Jeanne Ghislaine MONROY, régente retraitée, née à Auvelais, le trente mars mil neuf cent trente, célibataire,  
et,

2. Mademoiselle Monique Anna Jeanne Ghislaine MONROY, régente retraitée, née à Auvelais le quatre octobre mil neuf cent trente-huit, célibataire,  
demeurant toutes deux à Sambreville (Auvelais),  
rue du Comté, 21.

Comparantes de première part ci-après dénommées:  
"LE VENDEUR".

Lequel vendeur a, par les présentes, déclaré AVOIR VENDU sous les garanties ordinaires, de fait et de droit, et pour quittes et libres de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques.

A la comparante DE SECONDE PART:

1523  
1523  
1523  
1523

X X  
X X

Première feuille

*[Handwritten signatures and initials]*

Première robe

e

60

La comparante de second...  
"L'ACQUEREUR".

Le BIEN SUIVANT savoir:

Commune de Sambreville première division AUVELAIS

Une maison d'habitation avec cour et jardin, l'ensemble sis rue du Comté, 23, d'une contenance d'après mesurage de DEUX ares TREIZE centiares VINGT-SEPT décimètres carrés, à prendre dans la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été section F numéro 244/M/15 de manière à joindre outre la dite rue, le vendeur et ROLAND-WEBERT.

Plan de mesurage : Tel que ce bien est représenté, mesuré et délimité par un liseré jaune en un plan dressé par le géomètre expert immobilier Léopold CLIPPE, de Sambreville (Velaine-sur-Sambre), le vingt-neuf mai mil neuf cent nonante-cinq, lequel plan, ici vu et examiné par les parties, signé "ne varietur" par elles et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Les biens vendus appartiennent aux venderesses tant pour les avoir recueillis dans les successions de leurs père et mère Georges MONROY et Rosa GUILLAUME, décédés respectivement les vingt-deux novembre mil neuf cent septante et un et trois février mil neuf cent septante-deux, que pour en avoir acquis les droits indivis de leur frère Joseph MONROY, à Tarcienne, aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Jean PETIT, d'Auvelais, le sept juin mil neuf cent septante-deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt juin suivant, volume 7653, numéro 27.

#### CONDITIONS

La présente vente est, en outre, consentie et acceptée aux conditions suivantes:

1/ Les biens vendus sont transmis dans leur état actuel, bien connu de l'acquéreur, qui les accepte tels que possédés par le vendeur:

a/ avec toutes servitudes, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant les avantager ou les grever, à charge par l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et sauf à lui à se défendre des autres à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

b/ sans garantie quant aux vices ou défauts, apparents ou même cachés, pouvant les affecter que ce soit quant au sol qu'en ce qui concerne les constructions.

c/ sans garantie de la contenance renseignée celle-ci étant acceptée irrévocablement comme exacte par les comparants qui renoncent à tout recours de l'un contre l'autre pour toute différence qui apparaîtrait à l'avenir, entre cette contenance et la contenance réelle, cette différence fût-elle supérieure au vingtième.

d/ avec tous droits à la réparation des dégâts d'origine minière qui pourraient avoir été occasionnés aux biens vendus sans cependant que le vendeur ne garantisse l'existence de pareils droits dans son chef à ce sujet.

## 2/ URBANISME - AVIS DE DIVISION

Conformément aux dispositions de l'article 53 § 2 de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon (du 14 mai 1984) portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, il est déclaré ce qui suit:

a) Dans le cadre de la présente vente, l'acquéreur projette de donner au bien acquis la destination et l'affectation prévues ci-après au point 8/ B) des présentes conditions de vente;

b) par lettre du quatorze juillet mil neuf cent nonante-cinq, le notaire Remi CAPRASSE, soussigné, a avisé le Directeur de l'Urbanisme, Aménagement du Territoire et Logement à Namur, de la division à résulter de la présente vente et de la destination donnée dans l'acte aux biens vendus; l'avis relatait que l'acquéreur destinait comme indiqué ci-après au point 8/ B) des présentes conditions de vente; une copie du plan ci-annexé a simultanément été communiquée;

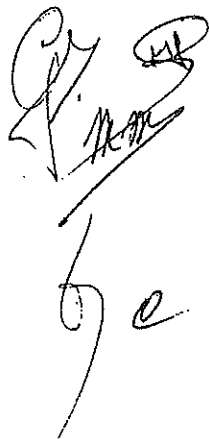
c) La Commune de Sambreville, ici acquéreur, en sa qualité d'autorité visée par la disposition légale susévoquée, déclare avoir marqué son accord à cette division et à la destination projetée et avoir dispensé le notaire soussigné de lui adresser l'avis prescrit;

Aucune réponse du Directeur de l'Urbanisme n'est parvenue au notaire soussigné dans le délai légal.

En outre, la Commune, ici acquéreur, déclare avoir parfaite connaissance des renseignements urbanistiques légaux et utiles visés par les dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et notamment du décret du dix-huit juillet mil neuf cent nonante et un, publié au moniteur belge du premier janvier mil neuf cent nonante-deux; en conséquence, elle dispense le notaire soussigné de toute obligation d'information à cet égard.

Le vendeur déclare que les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir, d'aucun permis de bâtir récent, ni d'aucun certificat d'urbanisme en sorte qu'il ne prend ici aucun engagement quant à la

Deuxième feuille



Troisième note

C

possibilité d'y construire, d'y établir ou d'y maintenir d'autres installations fixes ou mobiles quelconques pouvant être utilisées pour l'habitation, que celles pouvant exister actuellement.

L'acquéreur se reconnaît dûment informé de ce que de telles constructions ou installations ne peuvent être établies aussi longtemps qu'un permis de bâtir n'aura pas été obtenu.

3/ L'acquéreur aura la propriété des biens à dater des présentes, et la jouissance à compter du même moment, à charge d'en supporter désormais tous impôts, taxes et contributions quelconques.

Cette jouissance lui sera acquise par la possession réelle, le vendeur déclarant expressément que le bien est libre de toute occupation.

4/ Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager le vendeur qu'elles n'engagent l'administration du cadastre elle-même.

5/ L'acquéreur fera son affaire de débattre avec tous voisins des limites entre héritages comme aussi de régler tous problèmes relatifs à la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs, clôtures, haies ou fossés établis en limite.

6/ Le vendeur ne garantit pas l'existence d'une assurance contre le risque incendie ou contre tous autres risques dont pourrait bénéficier l'acquéreur, lequel, si il souhaite se garantir contre de tels risques aura à s'assurer dans les meilleurs délais.

En outre, si les contrats d'assurance en cours relativement aux biens vendus n'étaient pas soumis à l'arrêté royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'acquéreur aurait à les continuer à la décharge du vendeur, si mieux il ne préfère les résilier en en supportant alors, s'il échet, toutes indemnités de dédit.

7/ Vendeur et acquéreur se chargeront d'effectuer, hors l'intervention du notaire instrumentant, et à leurs frais, risques et périls, les relevés d'index des compteurs relatifs aux fournitures des services publics et en aviseront les services compétents dans les huit jours du présent acte.

#### 8/ CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### A/ Servitudes et services fonciers

1. Le titre de propriété du vendeur ne révèle aucune stipulation particulière pouvant être constitutive de servitude ou service foncier.

2. Le procès-verbal de mesurage annexé au plan de mesurage (ci-annexé) dressé par le géomètre Léopold CLIPPE mentionne diverses stipulations ci-après textuellement reproduites :

*"Les évacuations d'eaux usées du bien numéro 23 passent par le passage situé entre les habitations*

23 et 21, cette situation pourra subsister à titre de servitude étant bien entendu que les conduites communes seront entretenues à frais partagés.

"L'évacuation des eaux de pluie des versants arrière du bien numéro 23 se fait vers une citerne située dans le même passage, cette situation pourra subsister à titre de servitude. La citerne restant propriété exclusive de Mesdames MONROY.

"L'évacuation des eaux de pluie des versants avant des biens numéros 21 et 23 se fait par une tuyauterie commune. Cette situation pourra subsister à titre de servitude.

"Un mur mitoyen sera construit entre les points 8 et 9 par les soins et aux frais des venderesses.

"Les cheminées situées situées dans le mur mitoyen séparant les habitations 21 et 23 sont à l'usage exclusif du bien numéro 23.

"Les cheminées situées dans le mur mitoyen séparant les habitations 23 et 25 sont à l'usage exclusif du bien numéro 25.

"Les vues droites et obliques se trouvant dans le bien vendu et dans le bien restant appartenir "aux venderesses" et qui suite à cette division ne se trouveraient plus à distances légales, pourront subsister à titre de servitude.

"Il est créé sur toute la zone non bâtie du bien vendu une zone de NON AEDIFICANDI, exception faite pour la partie située entre les points A-B-C-D-A.

"Dans la zone de jardin, les plantations ne pourront dépasser une hauteur de quatre-vingts centimètres.

"Le soupirail d'aération des caves du bien numéro 23 situé dans le mur mitoyen 1-6 pourra subsister à titre de servitude, de même que le regard de visite de la cheminée, situé à proximité. Les acquéreurs du bien numéro 23 pourront avoir accès à ce regard une fois l'an."

Les parties conviennent que ces stipulations grèveront ou bénéficieront aux biens vendus ainsi qu'aux biens voisins concernés (ces derniers étant la propriété cotée sous le numéro 21 à la même rue du Comté, appartenant également aux venderesses) à titre de servitude ou services fonciers dans la mesure où elles peuvent être constitutives de droit réel et en outre qu'elles s'imposeront aux parties, ainsi qu'à leurs successeurs à tous titres, qui s'engagent à les respecter et à les imposer et ce pour le cas où les dites stipulations seraient en outre constitutives de droist personnels plutôt que réels.

#### B/ Destination et affectation des biens vendus

Dans le cadre de la négociation de la présente vente, l'acquéreur a informé directement le vendeur de

voisine robe.

*C*

son intention d'affecter le bien vendu à un centre d'aide aux toxicomanes mais en limitant volontairement cette affectation et l'utilisation du bien vendu comme suit :

~~seuls des toxicomanes de moins de dix huit ans y seront reçus;~~

- le bien vendu sera à usage de bureau et ne servira en aucune manière à l'hébergement de toxicomanes;
- l'accès de l'immeuble au public et aux toxicomanes ne sera possible que du lundi au jeudi de huit heures à dix-sept heures uniquement, ainsi que le vendredi de huit heures à dix-huit heures;
- l'immeuble sera fermé les samedis, dimanches et jours fériés;
- l'acquéreur garantit au vendeur la propreté et l'absence de nuisance en tous temps et s'engage à entretenir parfaitement le jardin.

Le vendeur déclare que ce n'est qu'en raison des conditions mises par l'acquéreur lui-même à l'utilisation du bien vendu qu'il a marqué son accord de vendre en sorte que l'utilisation du bien vendu par l'acquéreur dans les conditions et limites ci-dessus décrites doit être considérée comme une condition essentielle de la présente vente, c'est-à-dire une condition sans laquelle la vente n'aurait pas été consentie par le vendeur; ce qui est expressément accepté par l'acquéreur.

Il est cependant convenu que l'acquéreur pourra changer l'affectation du bien vendu à condition que la nouvelle affectation n'entraîne pas plus de désagréments pour le vendeur que l'affectation qu'il envisage de lui donner actuellement. L'acquéreur aura soin de demander l'accord du vendeur avant de modifier l'affectation.

Les engagements ainsi pris par l'acquéreur le sont tant au profit du vendeur lui-même qu'au profit de tous ses ayants cause et ayants droit à tout titre en sorte que l'acquéreur s'engage également à l'imposer à tous ses successeurs à tous titres.

#### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée, en outre, pour le prix de DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE (2.700.000) francs, lequel prix a été payé via la comptabilité du notaire instrumentant. DONT QUITTANCE.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office du chef des présentes à quelque titre que ce soit lors de leur transcription.

#### ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le notaire soussigné certifie conformes aux indications qui précèdent, les noms, prénoms, lieu et date de

*payé*

*dispense -*

naissance des parties, personnes physiques.

DECLARATIONS FISCALES

Lecture a été donnée aux parties:

- du premier alinéa de l'article 203 du code des droits d'enregistrement;

- de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.);

Ensuite de quoi sur interpellation du notaire soussigné, le vendeur a déclaré:

- ne pas être assujetti à la dite taxe;

- n'avoir pas cédé dans les cinq années précédant la date des présentes un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée;

- ne pas faire partie d'une association de fait ni d'une association momentanée ayant la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

La Commune acquéreur déclare que l'acquisition ici réalisée l'étant pour cause d'utilité publique, elle bénéficie de l'exemption des droits de timbre (article 59, quinto du code des droits de timbre) et des droits d'enregistrement (article 161, 2° du code des droits d'enregistrement).

DONT ACTE

Passé à Sambreville-Auvelais.

Lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Approuvé la nature de deux biens nuds.

quatrième rôle.

Enregistré à Farnes - la ville le 2 octobre 1995  
volume 534 folio 36 case 4, quatre rôles en remm.  
Reçu: gratuit. Le Receveur ai: En. LESEAU