

Rep n° 601

306438

L'an deux mil douze.

Le quinze novembre.

Par devant Maître Jean-Louis MALENGREAUX, Notaire à la résidence de Pâturages commune de Colfontaine.

ONT COMPARU

VENTE

15-11-2012

PREMIER ROLE





1- Madame] , née à Frameries le vingt-sept décembre mil neuf cent vingt-huit (numéro national:) veuve de Monsieur , domiciliée à et demeurant à QUAREGNON,

Comparante de première part, dénommée ci-après "la partie venderesse"

ET

2- , née à Ixelles le huit avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf (numéro national:) célibataire, domiciliée à

Comparante de seconde part, dénommée ci-après "la partie acquéreuse"

Lesquels comparants ont expressément requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit: Les comparants de première part déclarent vendre aux comparants de seconde part qui acceptent le bien immeuble ci-après décrit aux conditions suivantes:

Désignation du bien

Commune de Colfontaine-troisième division Pâturages (MC : 05649)

Une maison d'habitation avec toutes dépendances et terrain sise rue Villa Romaine 14, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 1167/V pour une contenance d'un are dix centiares (01a10ca), tenant ou ayant tenu à Equier et Delattre.

(Revenu cadastral : 446€).

Origine de propriété

Le bien susdit appartient à Madame précitée pour l'avoir acquis, en état de veuvage, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du seize décembre mil neuf cent nonante-deux transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le onze janvier suivant volume 5873 numéro 15, de 1) Monsieur : divorcé à Colfontaine et 2) Madame : divorcée à Colfontaine.

Il appartenait à Monsieur et à Madame chacun pour moitié indivise, pour l'avoir acquis durant leur mariage aux termes d'un acte reçu par Maître Louis MALENGREAUX notaire à Pâturages en date du deux juillet mil neuf cent septante-cinq transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le quatre août suivant volume 3352 numéro 18, et pour être ensuite restés en indivision aux termes de leur divorce prononcé par jugement du tribunal de première instance de Mons du vingt-sept septembre mil neuf cent nonante transcrit le treize juin mil neuf cent nonante-et-un.

Stipulations particulières-plan

L'acte susvanté du notaire soussigné du 16 décembre 1992 stipulait :

« Il est donné à connaître que le bien a été figuré et délimité en un plan dressé par le géomètre Maton à Wasmes en date du dix-sept août mil neuf cent vingt-quatre lequel plan est demeuré annexé à un acte reçu par le notaire Jules GODEFROID à Pâturages le vingt-huit mil neuf cent vingt-quatre avec lequel il a été enregistré.

Au dit acte, il était stipulé textuellement ce qui suit :

« La cave de la maison voisine appartenant au vendeur est sous le bien vendu par le présent acte mais n'est pas comprise dans la vente. L'acquéreur ne pourra jamais obliger le vendeur à boucher les soupiraux. Le vendeur pourra toujours se servir de ces derniers pour remiser dans la dite cave son charbon ou autres produits.

L'acquéreur est autorisé à adosser contre un mur que le vendeur doit construire toutes constructions qui ne seraient pas plus hautes que le dit mur.

Les noctères existantes au bien vendu pourront être maintenues pendant cinq ans dans leur état actuel.

L'acquéreur aura pendant cinq ans à dater du dix-huit janvier mil neuf cent vingt-et-un le droit de puiser de l'eau à la citerne de la maison voisine appartenant à Ernest Tondeur. Il pourra aussi pendant le même délai laisser écouler ses eaux ménagères et autres par la rigole existant actuellement traversant la propriété du dit Tondeur mais, passé ce délai, il devra les recueillir au moyen d'un conduit et de manière à ne plus incommoder le dit Tondeur, ses héritiers ou ayants cause ».

L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

CONDITIONS GENERALES:

Garantie - Situation Hypothécaire

La présente vente a lieu sous les garanties ordinaires de fait et de droit et le bien est vendu pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques.

Etat du bien - Servitudes

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et se comporte dans son état actuel bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés ; à ce sujet, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Le bien est vendu de toutes parts dans ses bornes et limites, rien excepté ni réservé, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol et avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues qui peuvent le grever ou l'avantagez sauf à la "partie acquéreuse" à faire valoir les unes et à se défendre des autres mais à ses frais, risques et périls.

Contenance

La contenance énoncée n'est pas garantie; la différence entre celle-ci et la contenance réelle, excédant-elle un vingtième, fera profit ou perte pour "la partie acquéreuse".

Assurance

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de la loi actuellement en vigueur relative à l'assurance garantissant le bien vendu contre tous risques.

"La partie acquéreuse" fera son affaire personnelle de l'assurance et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

Eau - Gaz - Electricité

"La partie acquéreuse" devra continuer tous contrats d'abonnement aux fournitures d'eau, de gaz et d'électricité qui pourraient exister, mais si des compteurs ou des canalisations appartenient à la commune ou à des compagnies, ils ne feraient pas partie de la présente vente.

D'autre part, les vendeurs déclarent ne pas avoir actuellement un prêt en cours auprès du Fonds du Logement des Familles Nombreuses, la Société Wallonne du Crédit Social et les Guichets du crédit social.

Cohabitation légale

Toute partie au présent acte qui serait célibataire, veuve ou divorcée non remariée déclare ne pas avoir conclu préalablement un contrat de cohabitation légale conformément à la loi du vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-huit.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause ou motif que ce soit.

Certificat d'état civil

Le Notaire soussigné certifie sur le vu des pièces légalement prescrites, notamment les cartes d'identité, l'état civil des parties tel qu'il est repris ci-avant.

Election de domicile

Pour l'exécution et les suites des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

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 par.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.

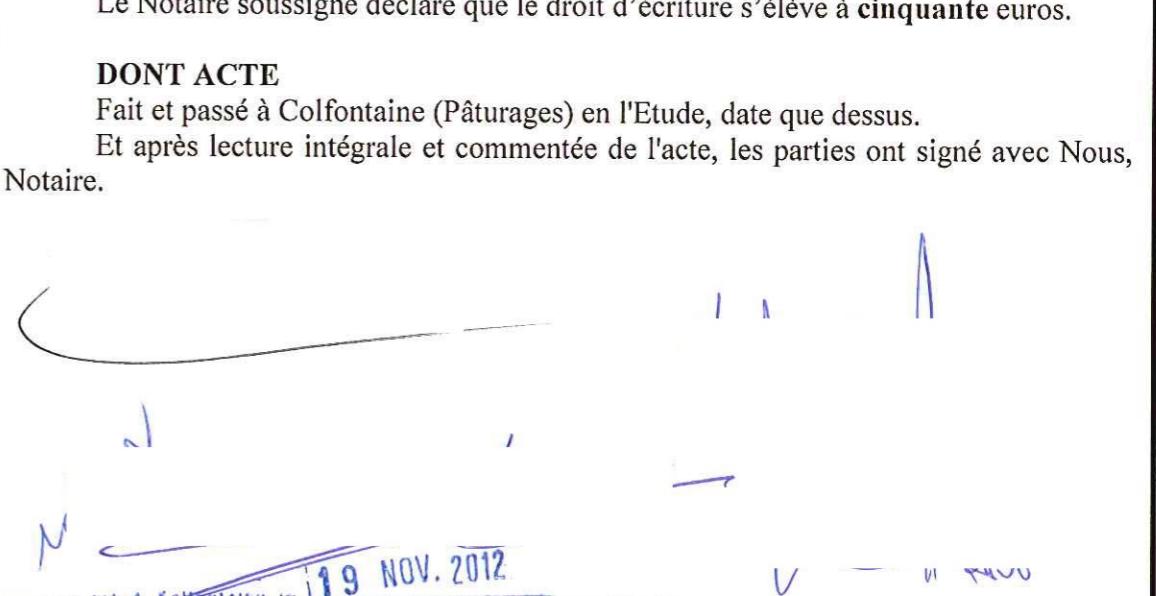
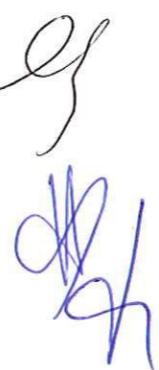
Le Notaire soussigné déclare que le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Colfontaine (Pâturegues) en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

QUATRIEME ROLE



19 NOV. 2012

dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement et du fait que les frais du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge.

L'acquéreur déclare acquérir le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur concernant l'état de l'installation électrique.

Certificat de performance énergétique

Le vendeur remet à l'acquéreur l'original du certificat PEB établi par le certificateur agréé CERTIF-P1-00161 réf. 20120509012135.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu copie lors de la signature du compromis de vente.

Assainissement du sol en région wallonne

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions du Décret wallon du cinq décembre deux mille huit relatif à « la gestion des sols », paru au Moniteur belge des 18 février 2009 et 6 mars 2009 et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application du Décret wallon, le vendeur déclare :

- 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 une telle pollution;
- 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.
- qu'aucune étude de sol 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.

Il est fait observer que l'article 85 par.1^{er} alinéa 1,3° du CWATUP 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.

Décret « SEVESO »

Les vendeurs déclarent ne pas avoir connaissance de ce que le bien vendu est repris dans ou à proximité d'un des périmètres « SEVESO » adoptés en application de l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.E. et plus généralement soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du C.W.A.T.U.P.E. susceptibles de conditionner lourdement voire hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

Aides octroyées

Concernant le bien présentement vendu, les vendeurs déclarent à l'instant qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une prime d'assainissement, de transformation ou de réhabilitation ou de toute autre aide octroyées par la Région Wallonne.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de l'article 18 du règlement de fourniture d'eau de la Société Wallonne de Distribution d'Eau.

Dégâts miniers

"La partie acquéreuse" sera subrogée dans tous les droits et actions que "la partie venderesse" pouvait avoir à exercer mais sans garantie quant à la réparation des dommages causés ou à causer au bien vendu par suite des exploitations charbonnières et minières et autres industries quelconques.

Urbanisme

"La partie acquéreuse" déclare avoir parfaite connaissance des lois, règlements et prescriptions existant en matière d'urbanisme et d'alignement et avoir pris au préalable toutes informations utiles à cet égard relativement au bien vendu. Elle s'engage à se conformer aux dites lois et à ces règlements et prescriptions sans que la partie venderesse puisse être l'objet d'aucun recours à ce sujet.

"La partie venderesse" déclare avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions qui auraient été érigées par elle; elle déclare en outre que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

Elle déclare qu'à sa connaissance le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un Arrêté Royal ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

Elle déclare qu'il résulte d'une lettre de la commune de Colfontaine, adressée au notaire soussigné en date du 10 septembre 2012 que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage ainsi qu'au schéma de structure communal, dans le périmètre du PCA n°5 approuvé par Arrêté Royal du 25.01.1974 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme est applicable, est situé dans un périmètre de rénovation urbaine, n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir, d'urbanisme ou de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, d'après les données du PASH, le bien est actuellement raccordable à l'égout, bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

- elle déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84§1^{er} et, le cas échéant, à l'article 84§2 alinéa 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

- en outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84§1^{er}, et le cas échéant à l'article 84§2 alinéa 1^{er} du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Il résulte notamment de ces articles :

Que les constructions nouvelles, les extensions, transformations ou modifications de la destination, voire l'entretien et la conservation des constructions existantes, lorsque ces modifications de la destination sont reprises sur une liste arrêtée par le Gouvernement Wallon ou lorsque ces transformations ont pour effet la création d'au moins deux logements, de studios, flats ou "kots", portent atteinte aux structures portantes ou impliquent une modification au volume ou à l'aspect architectural des bâtiments, ou lorsque les travaux d'entretien ou de conservation portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et aux sites lorsqu'ils modifient l'aspect extérieur ou intérieur.

DEUXIEME ROLE



Les matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié le classement, ne peuvent être exécutés ou effectués tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. En outre, le placement d'installations fixes destinées ou non à l'habitation, l'usage habituel d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, ou bien pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles comme roulettes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, le placement d'enseignes ou de dispositif de publicité, l'abattage ou la plantation ou la replantation de certains arbres ou haies, le boisement ou le déboisement, le défrichement, la modification sensible du relief du sol, ainsi que l'accomplissement de certains autres actes ou travaux non explicitement repris ci-dessus, et sous réserve des exceptions prévues par la loi ou en vertu de la loi, tels les actes et travaux dits "de minime importance", ne peuvent être effectués sur le bien prédicté tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les parties dispensent le Notaire soussigné de procéder à toutes vérifications ou recherches quant à l'existence d'un plan éventuel d'expropriation ou d'aménagement pouvant concerner le bien et de produire un certificat d'urbanisme.

Demande en réduction

Afin d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, comme déterminé à l'article 53, alinéa premier, 2^e du Code des Droits d'Enregistrement, l'acheteur déclare :

1^e que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum fixé par l'article 53bis, abstraction faite des immeubles possédés seulement en nue-propriété et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et abstraction faite des immeubles encore à vendre.

2^e que ni lui, ni son conjoint, ni son cohabitant légal ne possèdent la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté totalement ou partiellement à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite

- des immeubles possédés seulement en nue-propriété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,

- des immeubles encore à vendre au sens de l'art. 54, al. 4, 2^e et

- des immeubles que l'acquéreur ou son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves légales ou contractuelles qui rendent impossible l'occupation de l'immeuble par cette personne elle-même à la date de l'acte authentique.

3^e que lui ou, le cas échéant, son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins, et ce dans les trois ans à compter de ce jour.

4^e la convention (sous seing privé) de vente date du 20 août 2012.

Propriété - Jouissance - Impôts

"La partie Acquérante" aura la propriété des biens vendus à partir de ce jour. Elle en aura la jouissance à partir de ce même jour, par prise de possession réelle.

La partie Acquérante paiera et supportera à compter de ce jour toutes les contributions et taxes généralement quelconques mises ou à mettre sur les biens vendus ou sur leurs revenus.

A ce sujet, la "partie Venderesse" reconnaît que la "partie Acquérante" lui a payé à l'instant la quote-part du précompte immobilier lui revenant pour l'année en cours, dont quittance.

ainsi que la "partie Venderesse" le reconnaît et lui en consent quittance entière, absolue et définitive.

"La partie acquérante" paiera et supportera tous les frais, droits et honoraires auxquels le présent acte pourra donner lieu.

Déclarations fiscales

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement réprimant les dissimulations ainsi que des articles 62 § 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Sur l'interpellation du notaire soussigné "la partie venderesse" a déclaré ne pas être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

Règlement collectif de dettes

Interrogé par le notaire soussigné au sujet de la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit sur le règlement collectif de dettes, chacun des comparants a répondu séparément ne pas avoir à ce jour déposé une requête visant à obtenir un règlement collectif de ses dettes, conformément aux articles 1027 à 1034 du Code Judiciaire.

Par ailleurs, la partie cédante déclare ne pas avoir demandé l'autorisation de vendre de gré à gré le bien immeuble prédicté, conformément à l'article 1564 de ce code, et ne pas savoir qu'une telle demande ait pu être demandée avant ce jour dans le cadre de l'article 1580ter du même code.

Chantiers temporaires et mobiles

Le cédant déclare que l'article 48 de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles n'est pas applicable au transfert constaté dans le présent acte, aucun travaux, pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, n'ayant été effectuées par un ou plusieurs entrepreneurs depuis le premier mai deux mil un.

Cuve à mazout

Le notaire soussigné attire 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.

Il attire également l'attention des parties sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres doit être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mil cinq.

Le vendeur déclare à cet égard qu'il n'existe pas de cuve d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres.

Règlement général sur les installations électriques

Conformément aux dispositions du règlement entré en vigueur le premier juillet deux mil huit, le vendeur a fait effectuer à sa charge une visite de contrôle par un organisme agréé en vue de vérifier la conformité de l'installation électrique, et remet ce jour au Notaire instrumentant l'original du procès-verbal de contrôle.

Par procès-verbal du 30 août 2012, il a été constaté que l'installation ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Aux termes d'un délai de 18 mois à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acheteur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué le contrôle. L'acheteur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs. L'acheteur reconnaît avoir été informé par le Notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des