

Compromis de vente
Terrain situé en région wallonne

Entre les soussignés :

D'une part : ci-après dénommée "le vendeur"

LA VILLE DE TUBIZE

Ici représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins pour lequel agissent:

- Monsieur Michel JANUTH, Bourgmestre, domicilié à Tubize chaussée d'Hondzocht 37.
- Monsieur Etienne LAURENT, Secrétaire Communal, domicilié à Thines rue du Culot 17

D'autre part : ci-après dénommés "l'acquéreur"

Il a été convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées, à l'acquéreur, qui accepte:

VILLE DE TUBIZE (ex.Clabecq)

Troisième division

Dans le lotissement dénommé « Chant des Oiseaux », sis à front de la rue**, cadastré d'après titre et cadastre section -** numéro ***

Le lot numéro ** d'une superficie d'après mesurage ci-après relaté de *** ares

Tel que ce bien figure sous teinte *** en un plan de mesurage dressé par *** en date du *** lequel sera annexé à l'acte de vente.

Conditions

1. Le bien est vendu en l'état où il se trouve avec toutes ses servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres mais à ses risques et périls sans intervention du vendeur ni recours contre lui, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou de la loi.

2. Le bien est également vendu sans aucune garantie quant à la nature et à la qualité du sol et du sous-sol mais sans que la présente clause puisse entraîner dans le chef du vendeur exonération de garantie pour les vices volontairement cachés.

3. La contenance exprimée n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

4. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

5. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes conventionnelles grevant le bien présentement vendu et que personnellement il n'en a conféré aucune à l'exception de ce qui pourrait être renseigné ci-après.

6. Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il n'a pas connaissance de ce que le bien vendu est concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites.

URBANISME

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

a. Information circonstanciée :

1) Le vendeur déclare que :

- à sa connaissance, l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante :

*

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

2) Le notaire instrumentant interrogera par la voie des renseignements notariaux, la Ville de **Tubize** pour avoir confirmation de l'affectation du bien vendu. Dans ce contexte, il est fait observer que les informations communiquées ci-dessus sont le seul fait de la connaissance du vendeur et qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une vérification de sa part et qu'il appartient dès lors à l'acquéreur de se renseigner plus avant au service de l'urbanisme de la commune de **Tubize**

b. Absence d'engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il 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 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er.

Il ajoute qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c. 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 péremption des permis d'urbanisme ;

- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année; ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas 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.

III. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- 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, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Le bien ne 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 RGPE.

Assainissement du sol en REGION WALLONNE

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le notaire soussigné sur l'entrée en vigueur du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare de bonne foi :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;
2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;
3. qu'aucune étude du sol dite 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.

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. Cette exonération ne sera toutefois pas opposable aux autorités publiques et sera considérée comme nulle et non avenue dans le cas où le vendeur serait identifié par les autorités comme l'auteur, le cas

échéant présumé, d'une éventuelle pollution ou comme débiteur, à quelque autre titre, de la charge d'assainissement ou d'autres mesures de gestion.

Zones inondables

Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321>

Propriété - Jouissance - Impôts

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il en aura la jouissance le même jour par la prise de possession réelle, le bien vendu étant libre d'occupation.

A compter de son entrée en jouissance, l'acquéreur supportera toutes les impositions grevant le bien vendu, ainsi que les taxes communales.

Condition particulière – Droit de préemption

La présente vente est faite aux conditions reprises dans le règlement de vente arrêté par la Commune de Tubize via sa Régie Foncière et Immobilière, lequel sera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante.

Prix

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de *** Euros/mètre carré (...€/m²) soit **** Euros

en garantie du paiement duquel, l'acquéreur verse présentement une garantie de * en un chèque numéro * tiré sur le compte numéro * à l'ordre du notaire instrumentant.

Cette garantie est consignée par ce dernier en un compte ouvert au nom de l'acquéreur et vaudra, rétroactivement, acompte sur le prix à la signature de l'acte authentique de vente.

Dont quittance à due concurrence sous réserve d'encaissement.

Le solde du prix sera payable au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente, faute de quoi il sera productif d'intérêt de plein droit au taux de 10% l'an et ce jusqu'à complet paiement du prix.

Frais

Tous les frais, droits, TVA et honoraires de la vente sont à charge des acquéreurs, en ce compris les frais de mesurage éventuel.

Choix du notaire

Les parties se reconnaissent informées de leur droit de choisir chacune un notaire sans qu'il en résulte un supplément de frais pour autant que leur choix respectif soit communiqué dans les huit jours calendriers à compter du jour de la signature du présent compromis.

Les parties ont convenu que le notaire du vendeur serait Maître Pierre STERCKMANS, à Tubize et pour l'acquéreur Maître

L'acte sera signé le * au plus tard (4 mois maximum).

Enregistrement du compromis

Les parties, dûment avisées de l'obligation de présentation des conventions de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de leur date, sous peine d'amende, requièrent le ou les notaires désignés aux présentes de ne pas procéder aux dites formalités d'enregistrement tant qu'ils n'ont pas reçu de leur part des instructions préalables et écrites, et tant qu'ils n'auront pas été provisionnés à cet effet.

Sanction

1/ Au cas où, pour une raison quelconque imputable à l'une des parties, celle-ci ne passait pas acte dans le délai prévu ci-avant, l'autre partie a le choix:

- soit de poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.
- soit de considérer la présente vente comme nulle et non avenue, de reprendre son entière liberté et de conserver la garantie versée à titre de dédit - et ce après une mise en demeure adressée à la partie défaillante par lettre recommandée lui donnant un délai de quinze jours pour réaliser l'acte de vente.

Si l'acquéreur est défaillant, il devra abandonner la garantie versée

Si le vendeur est défaillant, il devra restituer la garantie versée de même qu'une somme équivalente à titre d'indemnité, le tout sous réserve de dommages et intérêts

A fin d'exécution, domicile est élu par les parties en leurs domiciles.

2/ Si le prix ou le solde du prix devait être payé, par le fait de l'acquéreur, à une date postérieure à la date limite prévue ci-dessus pour la signature de l'acte authentique, il sera, de plein droit et sans mise en demeure, productif d'un intérêt de dix pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement, à partir de cette date limite.

Conditions suspensives

1. La présente vente est conclue sous la condition suspensive qu'au moment de la signature de l'acte authentique il n'existe pas d'empêchements émanant de tiers, tels que oppositions, saisies, refus d'un créancier privilégié ou hypothécaire non intégralement intéressé, exercice par le locataire de son droit de préemption en vertu d'une convention

conclue antérieurement avec le vendeur - le vendeur déclare que cette dernière éventualité n'est pas d'application.

2. La présente vente est conclue sous la condition suspensive qu'au moment de la signature de l'acte authentique, l'Office Wallon de développement Rural n'a pas notifié son droit de préemption sur le terrain objet des présentes.

3. La présente vente est faite sous la condition suspensive de l'octroi aux acquéreurs d'un prêt hypothécaire d'un montant de * euros (* €) qu'ils s'engagent à solliciter auprès d'au moins deux sociétés en faisant toutes diligences normales en vue de l'obtention de ce prêt. A défaut par les acquéreurs de justifier aux vendeurs, dans les quatre semaines des présentes, que ce prêt leur a été refusé ou qu'il ne leur est accordé qu'à un taux supérieur au taux habituel du marché (ou moyennant garantie personnelle à fournir par des tiers) et ce par la production d'une attestation en ce sens émanant de ladite société, cette condition sera réputée remplie et la vente sera parfaite.

DECLARATIONS

Déclaration des signataires

Chaque partie déclare:

- qu'elle n'a, à ce jour, déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour;
- et d'une manière générale qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens;

Le vendeur déclare :

- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien vendu ;
- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

Cohabitation légale (quand les parties ne sont pas mariées)

Les comparants aux présentes déclarent ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'Etat Civil compétent.

Ils déclarent dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 à 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

Taxe sur la valeur ajoutée

Les vendeurs et acquéreurs déclarent :

1. ne pas être assujettis pour l'application du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.
2. ne pas avoir cédé, dans les cinq années précédant la date des présentes, un immeuble avec application de la T.V.A.
3. ne pas faire partie d'une association de fait qui a la qualité d'assujetti à la TVA.
4. ne pas faire partie d'une association momentanée qui a la qualité d'assujetti à la T.V.A.
5. ne pas avoir été assujettis, dans les cinq ans précédant les présentes, à la taxe sur la valeur ajoutée.

Clause de conciliation, d'arbitrage et/ou de médiation

En cas de désaccord sur la validité, la formation, l'interprétation, l'exécution ou la rupture du présent contrat, les parties conviennent de faire appel à la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière dont le siège est situé à la Maison du Notariat, place Bosch 17 à 1300 Wavre (site : www.ccai.be) et de recourir, suivant le règlement de la Chambre, à l'une des procédures suivantes (cocher la case correspondant à la procédure choisie) :

- La conciliation
- L'arbitrage
- La médiation

Les frais et honoraires relatifs à la procédure choisie seront avancés par parts égales, pour chacun des intervenants.

Aucune procédure judiciaire ne pourra être engagée avant la mise en oeuvre de la procédure ainsi convenue, à l'exception des éventuelles mesures provisoires et conservatoires qui n'entraîneront pas renonciation à celle-ci.

A défaut pour les parties d'avoir choisi l'une des trois procédures précitées, il sera présumé qu'elles auront choisi la procédure de médiation.

Fait en 2 exemplaires à Tubize

Le