

Enr. : Charl. I. 1^{er} b.
Hyp. : Charl. I

N° 5827

Du 23.09.2014

CDD.8431
L'AN DEUX MIL QUATORZE

vente Le vingt-trois septembre

Devant Nous, Maître **Dominique ROMBEAU**, Notaire de
résidence à JUMET entité de CHARLEROI.

ONT COMPARU :

Premier
feuillet

Ci-après dénommés "le vendeur" ou "les vendeurs", dont
l'identité est établie sur base de le leur carte d'identité et
du registre national.

Lesquels comparants ont, par les présentes, déclaré vendre
sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour
franc, quitte et libre de toutes charges privilégiées ou
hypothécaires et autres empêchements généralement quelconques.

A

Ci-après dénommé "l'acquéreur" ou "les acquéreurs", dont
l'identité est établie sur base de sa carte d'identité et du
registre national.

Ici présent et acceptant, le bien immeuble dont la
désignation suit :

VILLE DE CHARLEROI - 20^{ème} division

Section de JUMET - 3^{ème} division

Matrice cadastrale 121.352 - revenu cadastral :

Une maison d'habitation sise



Rappel de plan : tel que ce bien est repris sous lot 5, en un plan dressé par le géomètre Joseph LEGRAND de JUMET, le 26 mars 1922, lequel est resté annexé à un acte reçu par le notaire Ruffin LAMBERT ayant résidé à JUMET, en date du 10 juin 1922 et dont une copie est présentement remise à l'acquéreur qui le reconnaît expressément.

ORIGINE DE PROPRIETE

OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

Le bien vendu est libre d'occupation.

Les acquéreurs auront la propriété du bien à partir de ce jour.

Ils en auront la jouissance par la libre disposition également à partir de ce jour, mais à charge de payer et supporter à l'entière décharge du vendeur, les contributions et taxes de toute nature grevant le dit bien à partir de ce jour.

CONDITIONS GENERALES

1. Les acquéreurs prendront le bien vendu dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction apparents ou non apparents ou autres vices même cachés (le vendeur déclarant expressément n'avoir connaissance d'aucun vice caché), vétusté ou autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la

perte des acquéreurs sans recours contre le vendeur.
 2. Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le dit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations insérées dans son titre de propriété et ci-après reprises sous la mention "Rappel de Conditions particulières".

3. Le vendeur déclare que l'immeuble est assuré contre les risques de l'incendie.
 Les acquéreurs devront toutefois faire leur affaire personnelle de l'assurance contre tous risques.

4. Les acquéreurs reprendront, s'il y a lieu, tous engagements relatifs à l'abonnement aux eaux de la ville, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs, et en paiera les redevances à partie des prochaines échéances.

Rappels de conditions particulières

Dans un acte reçu par le Notaire Ruffin LAMBERT, ayant résidé à JUMET, en date du 10 juin 1922, il est stipulé ce qui suit:

" Les murs et limites séparant les lots sont mitoyens ; les cheminées et armoires et autres enfoncements existant dans les murs mitoyens pourront subsister comme par le passé.
 "Chaque lot reprendra ses eaux pluviales et ménagères.
 "Le passage d'un mètre 25 centimètres de largeur figuré audit plan sera à charge commun des lots vendus et de celui restant aux venderesses.

"Le vendeur remet en outre à l'acquéreur qui le reconnaît un document dressé sur un papier timbré à deux francs cinquante centimes et libellé comme suit :

" "A Jumet, le 23 mai 1932, il est convenu entre nous, 1°) "ROLAND Victor (père), 2°) GOFFAUX Emile, 3°) LEONET Désiré, "4°) LEONET Emile, 5°) VANBELLINGHEN Félix (père) que nous "consentions mutuellement au déplacement du passage mitoyen "sur les dépendances des deux premiers nommés. Nous déclarons "en outre ne pouvoir donner aucune suite contre cet acte dont "il fut fait cinq exemplaires et qu'il en fut remis à chacun "des signataires. Fait à Jumet, le 23 mai 1932. Suivent les "signatures."

"Le dit document ne porte aucune mention d'enregistrement."

Les acquéreurs seront, quant à ces conditions particulières subrogés dans les droits et obligations des

Deuxième
feuillet





vendeurs, pour autant qu'elles soient toujours d'application, en tout ou en partie.

STATUT ADMINISTRATIF

I. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 du Code wallon ainsi que celles visées à l'article 150 bis §1^{er} relatives au certificat d'urbanisme numéro 1 du Code Wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE)

a. Information circonstanciée :

1) Le vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : Zone d'habitat.

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule réponse reçue de la Ville de Charleroi datée du 8 septembre 2014 soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du 30 juillet 2014, et libellée comme suit :

"1. ... le bien est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

- le bien est situé sur le territoire où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

* isolation thermique et ventilation des bâtiments,

* règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite,

* règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité

- Le bien est situé sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil Communal du 22/06/2000 est applicable;

- le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine;

- le bien est actuellement raccordable à l'égout;

- le bien est situé dans un périmètre de zone d'initiative privilégiée (ZIP);

- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.

Le bien est situé en zone D du Plan de Développement à Long Terme (PDLT) de l'Airport de Charleroi-Bruxelles Sud et donc soumis aux prescriptions du chapitre XVII sexies du CWATUPE, portant règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D du PDLT du BSCA."

Une copie de ce courrier est remise à l'acquéreur.

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 1^{er}.

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.

ZONE VULNERABLE - DECRET "SEVESO".

Un article 136 bis a été inséré au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, par décret du 8 mai 2008 entré en vigueur le 1^{er} juin 2008, stipulant notamment que "Le Gouvernement arrête les périmètres des zones vulnérable établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2".

A ce jour, aucun périmètre n'a été arrêté en application dudit article 136bis mais des dispositions transitoires sont prévues dans ledit décret.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sur base des

Troisième
et
dernier
feuillet



informations communiquées par l'administration communale, le bien :

- n'est pas situé à proximité ou autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur ou en zone marquée d'une surimpression "Risque Majeur".
- n'est pas repris dans ou à proximité d'un des périmètres "SEVESO" adoptés en application de l'article 136 bis dudit Code et plus généralement, pas repris dans un des périmètres visés à l'article 136 dudit Code susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir,...).

V. ETAT DES SOLS

En vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci.

Dans ce contexte, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que les acquéreurs exigent de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, les acquéreurs le libèrent de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Ils sont avisés de ce qu'avec pareille exonération, ils se privent de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre eux ou les appeler en garantie.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le vendeur est exonéré vis-à-vis des acquéreurs 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.

VI. CITERNE A MAZOUT

Les parties se reconnaissent informées du contenu des réglementations en vigueur concernant les réservoirs à mazout et notamment l'obligation d'équiper les réservoirs de trois mille litres ou plus d'un dispositif antidébordement et de les soumettre, périodiquement, à un contrôle visuel de conformité s'ils sont aériens et à un test d'étanchéité s'ils sont enterrés. Si lors de ce contrôle ou test, le réservoir est jugé étanche et que des réparations ne doivent pas y être apportées, une plaquette de contrôle, de couleur verte, y est apposée et une attestation de conformité est remise au propriétaire.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comporte aucun réservoir à mazout de trois mille litres ou plus.

ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION

Le Notaire instrumentant a attiré l'attention des parties sur l'opportunité pour elles de consulter le site portail de la Région Wallonne <http://wallonie.be> quant à la situation éventuelle du bien en zone d'aléa d'inondation.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une telle zone.

Les acquéreurs déclarent se contenter de cette déclaration et reconnaissent avoir été informés par le Notaire instrumentant de la possibilité qu'ils ont de vérifier cette information, sous leur propre responsabilité, en consultant le site de la Région Wallonne.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

Interrogés par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien décrit plus haut, le vendeur a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1^{er} mai 2001, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Anciennes installations déclarées :

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitations dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation. Le vendeur et l'acquéreur ont convenu de ne pas réaliser le contrôle de l'installation électrique, étant donné que celle-ci doit être entièrement revue.

L'acquéreur s'engage à informer faire réaliser le contrôle nécessaire après la rénovation complète de l'installation

électrique. L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des 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 contrôle par un organisme agréé seront à sa charge.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique bâtiments résidentiels portant le numéro 20120701003152 de certificat et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique, Monsieur Idriss ROMAIN, rue Jules Destrée, 57 à 6043 RANSART, le 1^{er} juillet 2012.

Le contenu de ce certificat a été communiqué par le vendeur à l'acquéreur. L'original de celui-ci est présentement remis par le vendeur à l'acquéreur, lequel le reconnaît expressément.

PRIX

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Disp
Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs.

DECLARATION EN MATIERE DE TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après avoir reçu lecture par le notaire soussigné :

- a) de l'article 62 paragraphe 2 du Code de la Taxe sur la Valeur ajoutée relatif à l'obligation pour le vendeur de déclarer au notaire chargé de dresser un acte d'aliénation d'un bien immeuble s'il a la qualité d'assujetti ou de membre d'une unité T.V.A et

b) de l'article 73 du même Code, relatif aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions dudit Code, le vendeur nous a déclaré :

- ne pas être assujetti à ladite taxe;
- ne pas être un ancien assujetti à ladite taxe qui a cessé son activité et dont le numéro d'entreprise est encore repris au sein de la Banque Carrefour des Entreprises;
- ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée durant les 5 dernières années qui précèdent;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou d'une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée,
- ne pas faire partie d'une unité TVA.

ARTICLE 203 PARAGRAPHE 1 DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le Notaire instrumentant certifie avoir donné lecture aux parties de l'article 203 paragraphe 1 du Code des droits d'enregistrement.

DEMANDE EN REDUCTION

DES DROITS D'ENREGISTREMENT DES DROITS D'ENREGISTREMENT

En vue d'obtenir la réduction des droits d'enregistrement, telle que prévue à l'article 53, alinéa premier, 2° du code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare :

1°. 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 en vertu de l'article 53bis, abstraction faite :

- des immeubles possédés seulement en nue-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° 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.

2° 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-propiété par lui ou son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants,
- des immeubles encore à céder au sens de l'art. 54, al. 4, 2° 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° 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°/ la convention (sous seing privé) de vente date du 28 mai 2014 avec condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 25 juin 2014.

PRIMES DE LA REGION WALLONNE

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'une aide régionale telle que prime à la réhabilitation, à l'achat, à la construction, à la restructuration ou prime au logement conventionné pour le bien faisant l'objet de la présente vente.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les parties nous déclarent, chacune en ce qui la concerne, qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour par elles ou par l'une d'elles et qu'elles n'ont pas l'intention d'en introduire une.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Nous, Notaire soussigné, certifions, au vu des pièces officielles requises par la loi, notamment numéro de registre national, avec l'accord exprès des parties, que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants sont tels que mentionnés ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

DROIT D'ECRITURE

Droit de _____ sur la déclaration
du Notaire Dominique ROMBEAU, soussignée.

DECLARATIONS

Le vendeur déclare expressément :

- Avoir obtenu toutes les autorisations réglementaires nécessaires pour les constructions qui auraient été effectuées par lui.
- Que l'article quarante-huit de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires et mobiles n'est pas applicable au transfert qui est constaté par le présent acte.
- Ne pas avoir conféré de mandat hypothécaire sur le bien susdécrit.
- Qu'ils n'a connaissance d'aucune procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien.
- Que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption, de préférence, d'aucune option d'achat ni de droit de réméré.

AUTRES DECLARATIONS

- Le notaire instrumentant a également donné lecture de l'article 184bis du Code des droits d'enregistrement, suite à quoi l'acquéreur a déclaré que les fonds utilisés pour le paiement du prix ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été acquittés. Le vendeur déclare ne pas être redevable de tels droits.
- Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.
- Chacun des comparants déclare et atteste en particulier :
 - * que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des parties tels qu'indiqués ci-avant sont exacts;
 - * n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
 - * n'être pas pourvu d'un curateur;
 - * que le notaire l'a informé des obligations de conseil impartial imposés aux notaires par les lois organiques du notariat qui exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagement disproportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix d'un autre notaire que d'autre conseiller juridique. Les parties déclarent considérer les engagements pris par chacune d'entre elles comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

approuvé la
rature de
huit mots
nuls

DONT ACTE.

Fait et passé à CHARLEROI section de JUMET.
En l'Etude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, par courrier adressé le 3 septembre 2014. Et lecture intégrale et commentée, faite, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

