

VILLE DE CHARLEROI 18^{ème} division ex Goutroux

Une maison avec dépendances et jardin, l'ensemble sis
cadastré ou l'ayant été section A numéros 50 Y 14 et 50 Y 11 pour une contenance
totale de quatre ares vingt-cinq centiares.

CENTRAL DE CREDIT HYPOTHECAIRE à Bruxelles, contre Monsieur BENOIT André Jules Marcel Yvon, alors décédé et son épouse, Madame GILLES Geneviève Andrée Francine Fernande à Trazegnies, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par le même Notaire le 16 octobre 1996.

Antérieurement, le bien prédécrit appartenait aux époux TOURNAY Alphonse Alain Ghislain ET Lambin Odette Adeline à Charleroi ex Goutroux, pour l'avoir acquis de Monsieur DEGROOT Léon aux termes d'un acte du Notaire Ginette NOIRSENT, prédécesseur du Notaire soussigné, en date du 10 janvier 1983.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire NOIRSENT susdit, le 14 juin 1985, les époux TOURNAY – LAMBIN ont vendu le bien aux époux BENOIT André Jules marcel Yvon et GILLES Geneviève Andrée Francine Fernande.

Monsieur André BENOIT est décédé à Montignies-sur-Sambre, le 8 décembre 1993, ab intestat, en laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et à réserve, son épouse survivante et ses trois enfants : a) Monsieur BENOIT Frédéric Patrice Bernard Denis, b) Mademoiselle BENOIT Emmanuelle Aline Rose Marie Madeline et c) Monsieur BENOIT Maxime Patrice Joël.

Au moment du décès, une procédure en contestation de paternité était en cours concernant ledit Maxime BENOIT.

Par jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Charleroi, le 9 février 1994, ledit Maxime a été privé de porter le nom de BENOIT.

Madame GILLES Geneviève agissant tant en nom personnel que comme tutrice des enfants mineurs, aurait accepté la succession de son défunt époux sous bénéfice d'inventaire.

Les acquéreurs déclarent se contenter de l'établissement de propriété qui précède et n'exiger des vendeurs d'autre titre qu'une expédition des présentes.

TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE.

Les acquéreurs auront la pleine propriété des biens vendus et la jouissance par l'occupation effective à partir de ce jour.

PERMIS DE LOCATION

Les acquéreurs reconnaissent avoir été informés de l'existence de dispositions instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire en région wallonne.

IMPOTS.-

Ils paieront et supporteront toutes les contributions et impositions, taxes et redevances généralement quelconques, mises ou à mettre sur les biens vendus à partir de ce jour.

Les vendeurs déclarent ne pas être redevables de taxes communales ou provinciales et qu'il ne reste pas dû d'annuités pour de telles taxes.

CONTENANCE.-

Les contenances énoncées dans la description ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, s'il y en a, et fût-elle même supérieure à un vingtième fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune indemnité.

ETAT DES BIENS - GARANTIES - SERVITUDES.-

Les biens sont vendus dans leur état actuel, sans garantie de la nature du sol, avec tous les vices et défauts de constructions, avec toutes les mitoyennetés éventuelles, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux, la présente énonciation ne pouvant donner à des tiers plus de droits qu'il n'en résulterait de titres enregistrés et non prescrits.

Les vendeurs déclarent, qu'à leur connaissance, les biens ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles éventuellement mentionnées ci-après, et qu'ils n'en ont personnellement conférées aucune.

Ils déclarent également qu'à leur connaissance, il n'y a pas de vices cachés.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. Elles ne peuvent davantage engager la partie venderesse que l'Administration du cadastre elle-même.

ASSURANCE.-

Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré.

Conformément à l'article 57 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux, l'assurance prend fin de plein droit, trois mois après la date du présent acte. Jusqu'à l'expiration de ce délai, la garantie est acquise à l'acquéreur, sauf si ce dernier bénéficie d'une garantie résultant d'un autre contrat.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

EAU : GAZ : ELECTRICITE.-

Les acquéreurs devront continuer 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 payer les redevances à échoir à partir de leur entrée en jouissance.

Les canalisations et compteurs que des tiers justifieraient leur appartenir ne font pas partie de la vente.

Les parties reconnaissent expressément que le Notaire soussigné a attiré leur attention sur le nouveau règlement de fourniture d'eau, imposé par la société Wallonne des Distributions d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de le signaler dans les huit jours calendrier suivant la date de l'acte de vente notarié.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé contradictoirement eux-mêmes, le vendeur et l'acquéreur seront solidairement et indivisiblement tenus du paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

CLAUSE URBANISTIQUE.-

A. Les vendeurs ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée au Notaire MEURICE soussigné par l'Administration Communale de Charleroi en date du 28 avril 2014, déclarent que :



"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.

...
3. le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation;
Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux

ans;

...
6. le bien est situé sur le territoire communal 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 à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité;

7. 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;

...
17. le bien est actuellement raccordable à l'égout

...
23. nous vous renvoyons auprès du service voirie de la Ville de Charleroi afin de vérifier s'il existe un plan d'alignements et si le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, de même le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...)

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

B. En outre, il est rappelé par le notaire soussigné qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1er, et le cas échéant, à l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, - pour lequel permis existent des règles de péremption. Les acquéreurs reconnaissent avoir reçu copie dudit article et dispensent le notaire d'en reproduire la teneur.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demande et d'obtention d'un permis d'urbanisme.

De plus, les vendeurs déclarent qu'il n'existe aucun autre 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 par l'article 84 & 2 alinéa 1er du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Les vendeurs déclarent :

- à ce jour, ils n'ont connaissance d'aucun projet d'expropriation et il ne leur en a été signifié aucun;

- aucun projet ou avant-projet de la liste des Monuments et Sites susceptibles de protection ne leur a été notifié.

- après avoir été informés par le notaire soussigné du contenu de l'article 175 dudit code, qu'ils n'ont pas été informés de ce que le bien vendu était repris dans une des zones visées par ledit article et dès lors soumis au droit de préemption.

Les acquéreurs déclarent avoir été invités préalablement à toutes opérations et l'avoir fait vérifier sur les plans se trouvant à l'Administration Communale, celle de l'Urbanisme et auprès de toutes les autorités publiques, si le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'ils envisagent de lui donner.

CONDITIONS SPECIALES.-

En l'acte du Notaire soussigné, en date du 2 juillet 1996, il est notamment stipulé ce qui suit :

"en l'acte du notaire soussigné du dix janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, il est stipulé :

Dans l'acte du notaire Franz Lambin du vingt-deux décembre mil neuf cent cinquante-huit, il est stipulé ce qui suit :

Dans l'acte prévanté du notaire Bastin du dix septembre mil neuf cent cinq, lequel comprend les constructions et également la mitoyenneté de murs, il est littéralement inséré ce qui suit :

Servitudes : il est stipulé que l'acquéreur aura le droit de se servir de la seuwe se trouvant dans la cave de M. Delpire vendeur, il pourra s'y relier au moyen de tuyaux en poterie avec grille. Les frais de curage et d'entretien se paieront par moitié entre eux."

L'acquéreur est subrogé dans les droits, actions et obligations des vendeurs quant à ces stipulations, pour autant qu'elles soient toujours d'application.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.-

Après que le Notaire soussigné ait éclairé les vendeurs de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte, les vendeurs déclarent dispenser expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour sûreté du prix et des frais de la vente lors de la transcription d'une expédition des présentes.

FRAIS.-

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

Loi contre le blanchiment d'argent

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a expressément attiré leur attention sur le fait que tout paiement de prix et/ou de solde doit obligatoirement être effectué par chèque ou par virement, à l'exclusion de tout paiement en liquide.

DISSIMULATION DANS LE PRIX.-

Il est donné lecture aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement:

"En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties.

ELECTION DE DOMICILE.-

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

86

DECLARATION.-

Le notaire instrumentant a donné lecture aux comparants des articles 62 paragraphe 2 et 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée. Interrogés par le notaire à ce sujet, les vendeurs ont déclaré ne pas être assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas avoir cédé de bâtiment avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, dans les cinq années précédant le présent acte, conformément aux dispositions de l'article 8 du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'Enregistrement prévue par les articles 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement, les acquéreurs déclarent:

- que ni lui ni son conjoint ou cohabitant légal ne possède pas la totalité ou une partie indivise d'un droit réel sur un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble présentement acquis un total supérieur au maximum fixé en vertu de l'article 53bis; abstraction faite des immeubles possédés en nue propriété par lui, son conjoint ou cohabitant légal, et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs et des immeubles éventuels visés par l'article 54 alinéa 4;

- que lui ni son conjoint ou cohabitant légal, ne possède la totalité ou une part indivise d'un droit réel sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, situé en Belgique ou à l'étranger, abstraction faite des immeubles visés à l'article 54 alinéa 4 ;

- que lui ou son conjoint ou cohabitant légal sera inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien acquis au moins pendant trois ans sans interruption, et ce dans les trois ans à compter de ce jour;

A défaut d'inscription dans le délai précité ou de maintien de cette inscription, il sera dû par la partie acquéreuse outre le droit complémentaire, un accroissement égal à ce montant.

- que le compromis de vente a été signé en date du 6 février 2014, avec une condition suspensive de quatre semaines.

Un extrait de la matrice cadastrale concernant le bien acquis ainsi que les dépendances achetées en même temps demeurera ci-annexé.

En vertu de la loi du dix-neuf mai mil neuf cent nonante-huit, l'acquéreur déclare expressément que lui ou son conjoint obtiendra son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription doit se faire dans un délai de trois ans prenant cours à la date des présentes et doit être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

La partie venderesse déclare formellement ne pas pouvoir bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue en cas de revente par l'article 212 des droits d'enregistrement.

Les vendeurs déclarent expressément avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences provenant de l'application éventuelle de l'article 90.10° du Code d'impôts sur les revenus.

REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS

*En outre, la partie venderesse déclare expressément que depuis le premier mai deux mil un, date d'entrée en vigueur de l'Arrêté Royal relatif aux coordinateurs de sécurité sur les chantiers temporaires ou mobiles, elle n'a entrepris aucun des travaux concernés par cet Arrêté Royal et nécessitant le mis en œuvre de cette disposition légale.

Il n'existe donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Anciennes installations agréées: Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente est une unité d'habitation 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. Par procès-verbal du 23/04/2014 dressé par l'asbl Vinçotte à Vilvoorde, il a été constaté que l'installation satisfaisait aux prescriptions du règlement. L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé, dans les 25 ans à dater du 23/04/2014. L'acheteur reconnaît avoir reçu un exemplaire du procès-verbal des mains du vendeur.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique se rapportant au bien objet de la présente vente, a été établi par l'expert énergétique Ben Mansoura, daté du 20 avril 2014, sous références 20140420000168.

Les vendeurs et acquéreurs déclarent expressément que l'acquéreur a été mis au courant de l'existence et du contenu de ce certificat préalablement à la signature du présent acte de vente. Le vendeur remet aux présentes l'original de ce certificat à l'acquéreur.

DEGATS MINIERS.-

Les droits et actions qui pourraient appartenir aux vendeurs à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers aux biens prédésignés, font partie de la vente, pour autant que pareils droits n'aient pas été cédés antérieurement.

DETECTEUR(S) DE FUMEE en région Wallonne.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire tenant minute de l'obligation d'équiper tout logement individuel ou collectif (occupé personnellement ou loué) d'un ou plusieurs détecteurs optiques suivant l'arrêté du Gouvernement Wallon du vingt et un octobre deux mil quatre avec entrée en vigueur au premier juillet deux mil six.

Le vendeur déclare que le bien n'en est pas équipé.

ZONE A RISQUE EN MATIERE D'INONDATION

Conformément à l'article 68-7, §4 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien vendu ne se situe pas dans le périmètre d'une zone à risque d'inondation.

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que, bien que le bien vendu ne soit pas situé dans une zone à risque d'inondation par le débordement de cours d'eau, il ne peut être garanti qu'une inondation ne s'y produira jamais.

Protection de l'environnement – Pollution des sols – Réservoir à mazout en région Wallonne.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne comprend pas de réservoir à mazout enterré de minimum trois mille litres et ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du C. W.A. T. U.P. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (M. B. 24/04/2007)];

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUP, 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;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B. 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 l'acquéreur exige 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.

AIDE DE LA REGION WALLONNE

Interrogé par le notaire Meurice soussigné, le vendeur déclare n'avoir bénéficié d'aucune aide de la Région Wallonne.

DECLARATION

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- Monsieur VAN DEN BRANDE et Mademoiselle AUTHIER déclarent avoir fait une déclaration de cohabitation légale auprès de la commune de Gerpinnes, en date du 6 mai 2009.

- que des état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant sont exacts ;

- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire ;

- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite ;

- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Cinquième 10e

Ad

Vb>

7

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance ainsi que le domicile des parties-personnes physiques correspondent aux données reprises dans les cartes d'identité. Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord expresse avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

DISPOSITIONS FISCALES.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Meurice soussigné des dispositions relatives à :

- a) la restitution des droits d'enregistrement pour revente dans les deux ans,
- b) la taxation des plus-values lors de la revente dans les cinq ans d'un immeuble bâti ou non bâti et dans les huit ans d'un terrain à bâtir.

ARTICLE 9 de la loi de Ventôse.

Le notaire instrumentant a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire instrumentant des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par Maître Meurice.

DONT ACTE.

Fait et passé à Charleroi (Monceau-sur-Sambre), en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.