



Ville de CHARLEROI/21ème division
Section de JUMET/2ème division
(M.C. 18404 - R.C. 437 euros)

Une propriété comprenant une maison d'habitation sise
_____, où la maison porte le numéro 53, et un jardin sis à
front de la _____, l'ensemble cadastré d'après
titre ancien sous section A, numéro 580 T et partie du numéro

850 O, actuellement cadastré même section, numéros 580 T et 580 Y 4, pour une contenance de six ares quatre-vingt-trois centiares (06a 83ca), et contenant d'après titre et par différence six ares quatre-vingt-trois centiares dix-huit décimètres carrés (06a 83ca 18dm²), tenant outre auxdites rues, à divers propriétaires ou représentants.

CONDITIONS

1. Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour libre de charges privilégiées et hypothécaires

[Signature]

et de tous empêchements généralement quelconques.

2. Le bien est vendu dans l'état et la situation où il se trouve actuellement et bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et examiné;

3. Le bien est vendu avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol et sans que l'acquéreur puisse prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien vendu, qu'il n'en a conféré aucune et que son titre de propriété mentionne les conditions spéciales reprises ci-après sous le titre "Rappel des conditions spéciales".

4. La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tout recours l'une contre l'autre pour toute différence excédât-elle un/vingtième; les indications cadastrales ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement.

5. Les droits et actions éventuels qui compètent au vendeur à raison des dommages causés par les travaux houillers au bien prédécrit font partie de la vente. Le vendeur déclare formellement que ledit bien n'est grevé de moins value pour dégâts miniers ni de la servitude d'exonération minière.

6. L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour; il en aura la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle.

7. A partir du même moment, il supportera tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant le bien vendu ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc... Les canalisations, conduites ou appareils généralement quelconques qui se trouveraient dans le bien vendu ou sur celui-ci et dont la propriété serait justifiée dans le chef d'administrations publiques, de sociétés concessionnaires ou de tiers ne font pas partie de la vente. S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuité, l'acquéreur les prendra en charge à dater de la signature des présentes.

8. Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré. Conformément à l'article 10 de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'assurance prend fin de plein droit, trois mois après la date du présent acte, sauf si le contrat d'assurance prend fin préalablement. L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à ce sujet.

9. L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

10. 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 de Distribution d'Eau, qui stipule qu'en cas de mutation de

DEUXIÈME NOUVE

[Handwritten initials and marks]



propriété de l'immeuble raccordé, le vendeur et l'acquéreur sont tenus de la 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 fait 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.

RAPPEL DES CONDITIONS SPECIALES

Aux termes de l'acte susvauté reçu par le Notaire CARLIER, en date du quatre juillet deux mille, il est stipulé ce qui suit :

"En contrepartie, les époux Giuseppe D'ONOFRIO-INGRAO prénommés
"s'engagent expressément et irrévocablement à réaliser, tous
"frais à leur charge, les travaux suivants, dans un délai d'un
"an à compter à partir de la date de signature du présent acte,
"sur le surplus de la parcelle de terrain cadastrée section A,
"numéro 580 S 4, qui reste la propriété de Monsieur Jean
"BAUDOUX et qui tient à sa maison sise rue de Munster, 53 :
"- abattre les arbres qui se dressent sur ladite parcelle et la
"défricher entièrement,
"- abaisser le niveau du terrain de manière à le ramener à un
"niveau normal par rapport aux alentours,
"- évacuer les mauvaises terres mélangées à des gravats pour
"les remplacer par de la terre normale de jardin,
"- construire un mur sur la limite 37-36-11 telle que figurant
"au plan de géomètre ci-annexé, en blocs de béton de quatorze,
"sur un mètre cinquante centimètres de hauteur et recouvrir le
"mur à son sommet et sur toute sa longueur d'un couvre mur en
"forme de chapeau.
"Il est ici précisé que le mur sera mitoyen et devra être
"entretenu et au besoin réparé à frais communs par Monsieur
"BAUDOUX et par les époux D'ONOFRIO.
"Il est encore précisé que les susdits travaux seront réalisés
"en même temps et dans le même contexte que les travaux
"d'aménagement et de finitions des alentours de la nouvelle
"construction des époux D'ONOFRIO".

L'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux conditions spéciales ci-avant, pour autant qu'elles soient toujours d'application en tout ou en partie et ce sans recours contre le vendeur.

URBANISME - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- 1) Le vendeur déclare que :
- l'affectation du bien prévue par les plans d'aménagement (et, le cas échéant, le schéma de structure communal) est la suivante: zone d'habitat au plan de secteur;
 - le bien a fait l'objet des permis de lotir, des permis de bâtir et d'urbanisme suivants, non périmés suivant les dires du déclarant, délivrés après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ainsi que des certificats d'urbanisme suivants, actuellement encore en vigueur : néant;
 - 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 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code;

- le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire;
- le bien 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;
 - 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;
- il n'a pas connaissance de ce que le bien :
 - 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.

2) Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3) Il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme.

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

5) 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 Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

Le Notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la ville de Charleroi en date du dix avril deux mille sept, soit plus de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins en date du vingt-neuf janvier deux mille sept.

Information visée à l'article 85, paragraphe premier, alinéa un, troisièmement du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel qu'il résulte du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine opérée par le décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites

TROISIEME ET
DERNIER PERMET

S.H.
M
A



d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrite dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, paragraphe premier, alinéa un, troisièmement du C.W.A.T.U.P., quoique entré en vigueur le dix-sept juin deux mille quatre, 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, au jour de la passation du présent acte, ni créée ni - a fortiori - opérationnelle (les informations requises ne figurant au demeurant pas - pour les raisons mentionnées ci-dessus - sur le formulaire III B demandé à la Ville de CHARLEROI, dont question ci-dessus, en application des articles 150 et 445/1 du C.W.A.T.U.P.). Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

En outre, la partie venderesse déclare :

1. 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 ;
2. 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 en vigueur en région wallonne ;
3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret n'a été effectuée sur le bien vendu et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et de 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.

RESERVOIR A MAZOUT

Au cas où il y a dans le bien vendu un réservoir à mazout, que ce réservoir est aérien ou non accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille litres ou plus, la législation en Région Wallonne oblige à faire tester l'étanchéité du réservoir et oblige que celui-ci soit équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq. Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte est scellée au réservoir et une attestation de conformité est délivrée.

Et à l'instant, le vendeur déclare qu'un tel réservoir n'existe pas dans l'immeuble objet des présentes.

CLAUSE PARTICULIERE

Après avoir été interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, modifié par les arrêtés royaux des dix-neuf janvier deux mille cinq et vingt-deux mars deux mille six.

PRIX

Les parties nous ont ensuite déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de , que le vendeur reconnaît avoir reçu de la manière suivante :

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE, sous réserve d'encaissement du chèque. ✓

DISPENSE D'INSCRIPTION

Def
Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

b)
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'IDENTITE

12
Les Notaires soussignés attestent et certifient l'identité des comparants telle que reprise ci-dessus, établie sur le vu du registre national.

Pour autant que de besoin, les comparants et intervenants plus amplement qualifiés ci-dessus autorisent expressément le Notaire instrumentant à mentionner dans le présent acte leur numéro d'inscription au registre national des personnes physiques.

REPRESSION DES DISSIMULATIONS

Les parties déclarent expressément avoir pris connaissance de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement par la lecture que le Notaire instrumentant vient de leur en donner, ainsi libellé : "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".

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Notaire instrumentant déclare avoir donné lecture aux parties des articles 62 paragraphe 2 et 73 nouveaux du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, et attiré leur attention sur les sanctions qu'ils pourraient encourir en cas de fausses déclarations.

Interrogé à ce sujet, le vendeur nous a déclaré ne pas être assujetti ni immatriculé à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, même à titre occasionnel.

Le droit d'écriture pour le présent acte s'élève à cinquante (50) euros.

DECLARATION PRO FISCO

Afin de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement, prévue par l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement, l'acquéreur déclare :

1. que, pour la totalité ou en indivision, il ne possède pas un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou la part indivise, joint à celui de l'immeuble présentement acquis dépasse le maximum fixé par l'article cinquante-trois, abstraction faite de ce qu'il a recueilli dans la succession de ses ascendants et dont le revenu cadastral ne dépasse pas vingt-cinq pour cent dudit maximum;

2. qu'il ne possède pas pour la totalité en pleine propriété ou en nue-propriété un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, et acquis par lui autrement que dans la succession de ses ascendants.

3. qu'il obtiendra, dans un délai de trois ans prenant cours à dater de la signature du présent acte, son inscription dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis. Cette inscription devra être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

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

Un extrait de la matrice cadastrale relative au bien présentement vendu demeurera ci-annexé.

CAPACITE DES PARTIES

Chacun des comparants, et le cas échéant de ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Chacun déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil, qualité et domicile 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;
- ne pas être en état de cessation de paiement ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement;

EL

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

DONT ACTE.

Fait et passé à Jumet, en l'étude,

Date que dessus,

Les parties reconnaissent expressément qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes,

Lecture partielle (et intégrale des mentions obligatoires) et commentaires faits, conformément audit projet adressé par Nous aux comparants, et lecture intégrale faite des modifications apportées audit projet, les comparants ont signé avec Nous,



Digitized by Google