



Lesquels comparants Nous ont requis de dresser, en la forme authentique, la convention suivante intervenue entre eux.

VENTE

Le comparant d'une part déclare par les présentes, avoir vendu au comparant de seconde part, ici présent, qui accepte et déclare expressément acquérir le bien suivant :

Ville de CHARLEROI - Seizième division
Section de MARCHIENNE-AU-PONT - Deuxième division
D.C.: 52382 - R.C. non indexé : 1690 euros

Un atelier, sis _____ numéro _____, cadastré d'après titre section A, numéro 217 L 7, pour une contenance de quatre ares nonante centiares, et d'après extrait récent de la matrice cadastrale, en nature d'atelier, section A, numéro **0217T7P0000**, pour une contenance de quatre ares dix-neuf centiares (04a 19ca), tenant à divers.

CONDITIONS

1. Liberté hypothécaire : Le bien est vendu sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires et de tous empêchements généralement quelconques.

2. Propriété - Jouissance : L'acquéreur aura la propriété dudit bien à partir de ce jour et la jouissance par la prise de possession réelle à partir de ce jour, à l'exception d'une partie du bien vendu, à savoir : *Un hall d'entrée commun, un bureau, un dépôt ainsi qu'une pièce arrière, le tout sur une surface de plus ou moins 400 mètres carrés*, pour laquelle il aura la jouissance au plus tard le 09 mai 2023 à midi; le bail relatif à cette partie du bien vendu ayant été résilié, amiablement et de commun accord entre le vendeur et le locataire, à dater du 03 mai 2023. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle à défaut de libération à la date convenue, à l'entière décharge du vendeur et du notaire soussigné.

3. Servitudes : Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, apparentes ou occultes pouvant l'avantager ou le grever, sans recours contre le vendeur. Toutefois, la présente clause ne pourra donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit ou en vertu de la loi. Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune et que son titre de propriété ne mentionne aucune condition spéciale, **à l'exception de celles reprises ci-après sous le titre « Rappel des conditions spéciales »**.

4. Droits et actions du vendeur : Tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien prédécrit font partie de la vente en ce compris les garanties dont un tiers (entrepreneur ou architecte, par exemple) serait tenu vis-à-vis du vendeur.

L'acquéreur reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué la garantie décennale.

Attestation d'assurance - responsabilité décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction

Le vendeur se déclare parfaitement informé de ce que, lorsque le bien a fait l'objet de travaux relatifs à une habitation sur pied d'un permis d'urbanisme délivré après le premier juillet deux mille dix-huit, il lui incombe l'obligation de remettre à l'acquéreur une attestation confirmant la couverture assurantielle de l'architecte, de l'entrepreneur et de tout autre prestataire du secteur de la construction étant intervenu sur le chantier dont objet.

Ensuite de quoi, le vendeur déclare qu'il **n'a pas fait** réaliser de travaux soumis à permis délivré après le premier juillet deux mille dix-huit ; de sorte qu'il ne doit pas remettre d'attestation d'assurance de la responsabilité décennale aux présentes.

5. Etat du bien :

Le bien est vendu :

- dans l'état et la situation où il se trouvait au moment de la conclusion de la vente. Les parties reconnaissent de commun accord que cet état n'a pas changé, l'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir visité récemment et en avoir vérifié l'état actuel, de sorte qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix en raison de l'état (vétusté ou autre cause) des bâtiments, sols ou sous-sols ;

- sans garantie d'absence de vices, même cachés (notamment mérule, champignons ou parasites persistants, ...) pour autant qu'il ne soit pas établi que le vendeur connaissait ces vices et qu'il les a tus à l'acquéreur. A ce sujet, le vendeur **déclare qu'il n'a pas connaissance de vices cachés quelconques.**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que la possible qualité de **professionnel de l'immobilier du vendeur** peut, le cas échéant, fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales (et notamment en matière de vices cachés).

En outre, le vendeur déclare savoir que son éventuelle **qualification d'entreprise** au sens de l'article I, 1, 1er du Code de Droit Economique, combinée avec la **qualification de consommateur** de l'acquéreur au sens du même Code, pourrait entraîner une nullité des présentes exonérations, entraînant par la même une obligation de garantir l'acquéreur sur la contenance et les vices cachés ;

- sans garantie de contenance, toute différence, même supérieure à un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ; les indications cadastrales ne sont pas garanties mais mentionnées à titre de simple renseignement ;
- sans recours de ces chefs contre le vendeur.

6. Impôts et charges : L'acquéreur supportera tous impôts et taxes à compter de son entrée en jouissance 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.

L'acquéreur a payé présentement au vendeur, qui le reconnaît, sa quote-part dans le précompte immobilier de cette année s'élevant à MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS ONZE CENTS (1 412,11 €), dont quittance.

7. Assurance-Incendie : Le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu est assuré contre l'incendie et les périls connexes ; il s'engage à maintenir le contrat existant jusqu'au moins huit jours après la signature des présentes, cependant, sans garantie en ce qui concerne le montant assuré. L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter de ce jour, de l'assurance du bien contre tous risques et déclare prendre toutes dispositions à cet égard.

8. Frais, droits et honoraires : L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que la TVA sur lesdits frais et honoraires, à l'exception des frais de délivrance; lesquels sont à charge du vendeur.

9. Règlement de fourniture d'eau : 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 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 reçu par le Notaire Hubert MICHEL, à Charleroi et le Notaire Clément de SAINT MARTIN, à Marchienne-au-Pont, le 04 avril 2002, il est stipulé textuellement ce qui suit :

« Servitudes et charges - Rappel de conditions spéciales

1/ l'acte reçu par le notaire Jean-Pol Depouhon, à Morialmé, le sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept :
« B. il est en outre porté connaissance à la partie acquéreuse qu'une convention sous seing privé enregistrée à Charleroi cinquième bureau, le dix septembre mil neuf cent quatre-vingt-sept par le Receveur M. Th. Duquesne, intervenue entre la partie venderesse aux présentes et la société anonyme Monceau-Fontaine stipule ce qui suit : Les soussignés : ... (partie venderesse), agissant tant en leur nom personnel qu'au nom de leurs successeurs ou ayant-droit à

quelque titre que ce soit, même à titre particulier, renoncent vis-à-vis de la S.A. Monceau-Fontaine ou de ses successeurs à tous droits aux dégâts miniers dans le sens le plus large en ce qui concerne l'immeuble et dépendances leur appartenant situé à Charleroi (ex Marchienne-au-Pont), rue de la Providence, 22/24 cadastré section A n° 217/K/5 et 217/L/5. Par suite de la renonciation qui précède, il ne pourra jamais être réclamé à Monceau-Fontaine ni à ses ayants-droit même) titre particulier, à quelque titre que ce soit, à quelque époque que ce soit, une indemnité quelconque pour les dommages, dégâts, dégradations quelconques, affaissements, entraves, empêchement, etc ..., que l'exploitation des mines pourra ou aurait pu occasionner :

- 1) Au bien prédécrit et aux constructions qui pourraient y être ajoutées par les soussignés ou leurs ayant-droit.
- 2) Aux travaux et immobilisations quelconques qui s'y trouvent ou qui pourraient y être effectués par la suite à quelque date que ce soit.
- 3) Aux puits, sources et eau qui pourraient s'y trouver, que les biens prédécrits soient conservés dans leur état actuel ou qu'ils soient transformés. »

La présente clause s'applique aux effets des travaux miniers sans distinction, passée, actuels ou futurs, poursuivis ou à poursuivre par Monceau-Fontaine ou ses ayants-droit dans toute l'étendue soit de sa concession actuelle, soit des concessions qu'ils pourraient acquérir dans la suite, qu'il s'agisse du déhouillement des couches présentement exploitées ou de celui de toute autre couche à exploiter à l'avenir à quelque profondeur que ce soit.

Les soussignés renoncent au même titre pour eux et leurs ayants-droit, même particuliers et à titre particulier, à toute réclamation à raison de dommages et inconvénients quelconques dont ils pourraient souffrir par l'effet de toutes installations de surface, usines, machines, terrils appartenant actuellement à Monceau-Fontaine ou bien à créer par elle et ce, malgré toutes les transformations, agrandissement, déplacements qui pourraient u être apportés.

Les soussignés agissant qualités dites, s'engagent à insérer ou à faire insérer la présente clause dans tout acte de vent, convention de bail ou acte de disposition relatif aux immeubles prédécrits et à imposer le respect de cette clause à leurs successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit.

2/ L'acte reçu par le notaire Thierry DUMOULIN, à Châtelet, le dix-huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit :

« (on omet), la société anonyme « S.A. BIPP-BIPP », (on omet) , en sa qualité de propriétaire du fonds dominant, a, par les présentes, déclaré, afin de prévenir toutes difficultés, renoncer irrévocablement à dater de ce jour, à la servitude de passage ci-avant décrite et faire abandon au profit des époux LOSZACH-MASSERA en leur qualité de propriétaires du fonds servant qui acceptent, ainsi que tous autres propriétaires successifs, à tout titre, du droit de passage réservé en vertu de l'acte prévauté au fonds lui appartenant. Cette renonciation est consentie et acceptée

moyennant le prix dont question ci-après.
 Cette servitude de passage est figurée au plan ci-annexé sous teinte verte. »

« Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie des mitoyennetés ou non mitoyennetés des murs et clôtures. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun sous réserve de ce qui pourrait être dit sous le titre « servitudes et charges - Conditions spéciales » ».

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. La partie venderesse déclare que le bien vendu est actuellement affecté à usage d'atelier et de logement à l'étage ; l'affectation à usage d'atelier est régulière mais l'affectation à usage de logement n'est pas régulière.

Le Notaire rappelle néanmoins à l'acquéreur que l'affectation à usage d'atelier ne le dispense pas de solliciter une autorisation s'il souhaite une affectation particulière de même qu'un permis d'environnement le cas échéant.

L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance, en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur et du Notaire soussigné et sans recours contre eux. La partie venderesse ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'un changement de cette affectation.

2. Le vendeur attire l'attention de l'acquéreur sur le fait qu'à sa connaissance, le bien vendu est situé **en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.**

3. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance et sur base des 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 D.II.31. §2 et plus généralement, pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.II.57 dudit Code susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...).

4. La partie venderesse déclare en outre :

- qu'elle 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 D.IV.4 al. 1 à 3 du Code du Développement territorial (CoDT) et le cas échéant, ceux

visés à l'article D.IV.4, al. 4 dudit Code, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.
- qu'à sa connaissance le bien vendu n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ou de toute autre réglementation ou législation en vigueur, n'a pas fait l'objet d'une proposition de classement ou de classement définitif et n'est pas situé dans une zone de protection particulière visée par la loi.

5. La partie venderesse confirme également avoir obtenu les autorisations nécessaires aux travaux qu'elle a entrepris dans l'immeuble pour autant qu'ils soient soumis à autorisation et elle déclare n'avoir pas connaissance d'un litige ni d'une infraction en ce qui concerne des travaux et/ou constructions qui auraient été effectués par elle ou par les propriétaires antérieurs.

6. Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, ni d'urbanisation, ni de bâtir, ni d'urbanisme, délivré après le premier janvier mille neuf cent septante-sept, que le bien n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

7. Conformément aux articles D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, une demande a été introduite par le Notaire soussigné, en date du **quatre avril 2023** auprès de la **Ville de CHARLEROI** de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse du **03 mai 2023** reçue par courriel, cette dernière a répondu ce qui suit, relativement à l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux, ci-après littéralement reproduit :

« 1. Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php suivant :

7. D'après notre base de données, le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le

premier janvier mille neuf cent septante-sept.

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.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

Le bien a fait l'objet d'autre(s) permis suivant(s) :

- un permis d'exploiter délivré le 16/09/1993, et qui a pour objet « exploiter un atelier de production industrielle de composants pour stores vénitiens comportant :
- une profileuse destinée à cintrer les lamelles métalliques, actionnées par des moteurs électriques de 3,5 kW ;
- une cabine où à lieu l'application de peinture par pulvérisation équipée d'un ventilateur, d'un extracteur, d'un automate et d'un four de cuisson électrique, l'ensemble étant actionné par des moteurs électriques d'une puissance de 15,5 kW ;
- un compresseur d'air actionné par un moteur électrique de 1,5 kW ;
- une zone destinée à la fabrication de composants en matière plastique par injection, équipée d'un broyeur et de deux machines à injection actionnées par des moteurs électriques de 16,5 kW ;
- un redresseur et une presse destinés à finir la préparation des composants en matière plastique actionnés par des moteurs électriques de 5kW ;
- un atelier où les machines de production sont construites ou entretenues, équipé de trois tours, d'une rectifieuse et une fraiseuse, l'ensemble actionné par des moteurs électriques totalisant 22,7 kW ;
- une cabine électrique haute tension équipée d'un transformateur électrique statique de 325 kVA. », et dont les références sont : PX/1992/0030.1 (Délivré) (parcelle 16 A 217 V 7, 16 A 217 T 7, Rue de la Providence - Marchienne-au-Pont) - Demandeur à l'époque : PIC ;

8. 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.

9. 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 ou de télévision, approuvé par le Conseil

communal du vingt-deux juin deux mille est applicable.

24. le bien est repris sur la carte archéologique selon les disposition du même code 52011 CAW ;

30. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie commune concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, 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. Dans l'hypothèse où 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...) ;

31. Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.

35. Le bien est soumis à un risque d'inondation car il est situé dans une aléa très faible au sens de l'article D.53 du Code de l'eau ;

40. Le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art.12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du premier mars deux mille dix-huit)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du premier mars deux mille dix-huit)).

Observation : Bâtiment destiné à un usage de garage, atelier ou entrepôt mais pas à usage d'habitation.

Pour rappel :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis;
- les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols.
- Le service Urbanisme ne délivre pas de document de type « amnistie » (en application de l'article D.VII. 1er bis

du CoDT, certains actes et travaux réalisés avant 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme).

- Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien :
<https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf>.

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :
 Soit par courriel à l'adresse mail cadac@charleroi.be (de préférence).

Soit par courrier : Service CADAC – Hôtel de Ville de Charleroi – Place Charles II, 14-15 à 6000 Charleroi.

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien ne soit pas modifiée.».

« Adresse du bien : -Rue de la Providence 22/24 à 6030 Marchienne-au-Pont

Référence cadastrale : 16 A 217 T 7

Zone d'assainissement collectif : OUI

Si oui, voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif : OUI

Voirie équipée en eau : OUI

Voirie équipée en électricité : OUI

Voirie dotée d'un revêtement solide : OUI

Voirie d'une largeur suffisante : OUI

Plan d'alignement : Pas de renseignement en notre possession. »

ÉQUIPEMENT

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

ZONE INONDABLE

Conformément à l'article 129 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances, le vendeur déclare que 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 ou ruissellement de cours d'eau, **à l'exception de ce qui est inscrit ci-avant.**

GESTION DES SOLS POLLUES

1. Etat du sol : information disponible - titularité
 L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols,

daté du **23 septembre 2022**, énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) : **NON**
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) : **NON**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

Le cédant ou son représentant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de cession, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), ce que le cessionnaire ou son représentant reconnaît expressément.

2. Déclaration de non-titularité des obligations (zone grise)

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon » - , c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

3. Déclaration de destination non contractualisée

a) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à usage : « Commercial et Résidentiel ».

Il est entendu que cette destination ne préjuge pas du Projet, d'ailleurs plus détaillé, repris dans le préambule du Statut administratif.

b) Portée

- Le cédant prend acte de cette déclaration
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes les mesures de sécurité et de suivi au sens de l'article 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises

en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. Le cessionnaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

4. Information circonstanciée - Pas d'investigation et pas d'information complémentaire

Le cédant (ou son mandataire) déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le vendeur déclare que le bien a fait l'objet d'un permis d'environnement périmé et pour lequel l'activité n'est plus exercée dans le bien (anciennement permis d'exploiter) de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire application de l'article 60 du décret du onze mars mille neuf cent nonante-neuf relatif aux permis d'environnement.

Le Notaire rappelle à l'acquéreur l'obligation de solliciter le cas échéant un permis d'environnement pour les activités qu'il exercera dans le bien vendu.

CODE WALLON DE l'habitation durable

(décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit)

La partie acquéreuse déclare avoir connaissance de l'exigence d'obtenir un permis de location pour certains logements et notamment les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages, les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés, les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...) et ce, dans les conditions prévues par la loi.

DETECTEUR D'INCENDIE

Les parties reconnaissent avoir été éclairées sur les dispositions du Code Wallon du Logement imposant au propriétaire de tout logement de l'équiper de détecteurs incendie en parfait état de fonctionnement depuis le premier juillet deux mille six.

Si le bien prédécrit n'est pas équipé de détecteurs d'incendie conformément aux dispositions légales ; l'acquéreur en fera son affaire personnelle, à l'entière décharge du vendeur.

Le Notaire rappelle néanmoins aux parties l'importance du placement et maintien de tels détecteurs en état de fonctionnement, tant au niveau de leur propre sécurité qu'au niveau des assurances.

ARRETE DU GOUVERNEMENT WALLON DU TRENTE AVRIL DEUX MILLE NEUF

Dûment interrogé par le Notaire instrumentant, conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du trente avril deux mille

neuf, quant à savoir s'il a bénéficié, relativement au bien présentement vendu, d'une aide régionale octroyée en vertu du Chapitre II, titre II, du code wallon du logement, et dûment informé par ledit Notaire des conséquences que pourrait entraîner une fausse déclaration, le vendeur déclare expressément qu'il **n'a bénéficié d'aucune aide** rentrant dans le champ d'application dudit arrêté.

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.

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Pas d'application

CERTIFICAT DES IMMEUBLES BATIS POUR LES ASPECTS LIES A L'EAU (CERTIBEau)

Le vendeur déclare :

- que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1^{er} juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de [CertIBEau](#) et
- qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un [CertIBEau](#).

Les signataires sont informés que la réalisation d'un [CertIBEau](#) n'est pas obligatoire

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles et plus particulièrement de son article 48 qui stipule littéralement ce qui suit :

« Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître d'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettent, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.
Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment un locataire. ».

En suite de quoi, le cédant déclare qu'il n'a effectué sur le bien vendu **aucun acte** qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal précité après le premier mai deux mille un.

REGISTRE DES GAGES

Conformément à la loi onze juillet deux mille treize, le notaire instrumentant a l'obligation depuis le premier janvier deux mille dix-huit de consulter le registre des gages lors de toutes aliénations de biens immeubles.

Pour autant que de besoin, le vendeur déclare, présentement, que **tous les travaux effectués** (immobilier par destination et/ou par incorporation) dans le bien vendu **ont été payés en totalité** et qu'il ne reste plus, à ce jour, aucune dette auprès d'un quelconque entrepreneur ou artisan qui aurait pu faire l'objet de son enregistrement auprès du Registre des Gages.

PANNEAU PUBLICITAIRE

Le vendeur déclare qu'**aucun panneau publicitaire** n'est apposé sur le bien vendu.

PANNEAU PHOTOVOLTAIQUE

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu **n'est pas** équipé de panneaux photovoltaïques.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pas d'application.

PRIX

Les parties nous ont ensuite déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT SEPTANTE MILLE EUROS (170.000,00 €)**, présentement payé au moyen d'un versement effectué sur le compte de l'Etude du Notaire Christine CLINQUART soussignée numéro BE74 1262 0642 9107 à partir du compte BE22 0636 1142 1347 appartenant à l'acquéreur.

DONT QUITTANCE ENTIERE ET DEFINITIVE.

Disp

DISPENSE D'INSCRIPTION

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale (et pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des Hypothèques) est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ED

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

EC

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné atteste et certifie l'identité des comparants telle que reprise ci-dessus, établie sur le vu du registre national.

Pour autant que de besoin, les comparants 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 ».

REDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le Notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 6% prévue à l'article 53 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il déclare **ne pas remplir** les conditions pour en bénéficier, la nature du bien ne le permet pas.

ABATTEMENT

Les acquéreurs déclarent avoir été parfaitement informés par le Notaire instrumentant des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement.

Les acquéreurs déclarent **ne pas remplir** les conditions pour pouvoir bénéficier dudit abattement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture pour le présent acte s'élève à cent euros (100,00 €).

DECLARATIONS

Le vendeur déclare :

- qu'il n'a été effectué aucune visite de fonctionnaires de l'Administration du cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutés éventuellement faites et ce, depuis deux ans à dater de ce jour ;
- être informé de l'éventualité de la taxation sur la plus-value en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans ;
- ne pas être en mesure de bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement pour revente de l'immeuble dans les deux ans de son acquisition.
- ne pas avoir signé de mandat hypothécaire et que le bien vendu n'est grevé d'aucune option d'achat ni aucun droit de réméré.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du Notaire soussigné, avec l'accord préalable de tout Notaire instrumentant ou intervenant au présent acte, à l'effet de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, de rectifier ou de préciser, s'il y a lieu, la désignation des biens et les origines de propriété.

BANQUE DES ACTES NOTARIÉ - NABAN

Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur la banque NABAN qui comprend tous les actes notariés qui ont été enregistrés électroniquement via eRegistration depuis juillet 2014. La consultation dans NABAN est gratuite.

Les parties peuvent y accéder via :
<https://www.notaire.be/actes-notaries>.

COFFRE-FORT DIGITAL - IZIMI

Une copie du présent acte sera disponible pour les parties, dans le mois des présentes, sur leur coffre-fort digital, accessible sur www.izimi.be.

Les parties déchargent expressément le notaire soussigné de l'obligation d'envoi d'une expédition de cet acte en format papier.

DEVOIR D'INFORMATION DU NOTAIRE - DECLARATION

Chacun des comparants et signataires du présent acte se reconnaît parfaitement informé des dispositions de la loi du dix-huit juillet deux mille huit modifiant l'article neuf de la loi de Ventôse, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatorze août deux mille huit, par laquelle le Notaire instrumentant est tenu d'informer les parties que, en cas d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés entre les parties comparantes, chacune a la possibilité de désigner un autre Notaire ou de se faire assister d'un conseil.

Ils affirment avoir été parfaitement éclairés au sujet des droits, obligations et charges éventuelles découlant du présent acte, confirment avoir reçu du (des) notaire(s) soussigné(s) un conseil de manière impartiale, et déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent.

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 une demande de réorganisation judiciaire;
- ne pas être en état de cessation de paiement ou avoir été déclaré en état de faillite par jugement;
- 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, Notaire.

Suivent les signatures

POUR EXPEDITION CONFORME.

Ville de CHARLEROI – Seizième division

Section de MARCHIENNE-AU-PONT – Deuxième division

D.C.: 52382 – R.C. non indexé : 1690 euros

Un atelier avec logement à l'étage, sis [redacted], numéro **22-24**, cadastré d'après titre section A, numéro 217 L 7, pour une contenance de quatre ares nonante centiares, et d'après extrait récent de la matrice cadastrale, en nature d'atelier, section A, numéro **0217T7P0000**, pour une contenance de quatre ares dix-neuf centiares (04a 19ca), tenant à divers.

- soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, en masse ou en lots,
- faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, stipuler toutes

- conditions et servitudes, faire toutes déclarations relatives à l'occupation et aux baux éventuels, déterminer notamment les conditions d'occupation, la nature, l'étendue et les droits des occupants;
- prendre pour compte du vendeur toutes dispositions rendues nécessaires par l'application de la loi sur le droit de préemption en faveur du fermier, faire notamment toutes significations et offres de vente à ce dernier;
 - fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;
 - déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec eux;
 - accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières;
 - dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (et pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des Hypothèques) de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et d'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques;
 - à défaut de paiement et en cas de contestation ou difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous Juges ou Tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance;
 - conclure tous arrangements, transiger et compromettre;
 - au cas où une ou plusieurs opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci;
 - aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance du comparant au vu des pièces officielles requises par la Loi Hypothécaire et la Loi de Ventôse.

DROIT D'ENREGISTREMENT - DROIT D'ECRITURE

La présente procuration, est visée à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse de l'an XI contenant organisation du notariat et est donc **enregistrée gratuitement**, conformément à l'article 161, 14° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et est exclusivement destinée à représenter une ou plusieurs parties lors de la passation d'un acte authentique et ne produit ses effets que durant une période de 6 mois à compter d'aujourd'hui. Le fonctionnaire instrumentant ne réclame pas d'honoraire, de vacations ni de frais. Par conséquent, cette procuration est exemptée des droits d'enregistrement et des droits d'écriture.

DONT ACTE

Fait et passé à Jumet, en l'étude.

Et, après lecture intégrale et commentée, le comparant a signé, ainsi que nous,
notaire.

Suivent les signatures

POUR EXPÉDITION CONFORME.