

LE CASDAL

17-18



ÉTUDE

DE



NOTAIRE



Dépositaire des minutes des notaires :

CANIVET	1806-1859	CAMBIER	1823-1864
LONGFILS	1859-1887	BALLIEU	1864-1885
BRIARD Maurice	1887-1922	GHISLAIN	1886-1890
BRIARD Henri	1922-1936		
LAMBIN Franz	1936-1959		
GILLIEAUX Fernand	1959-1964		
LAMBIN Philippe	1964-1999		

43 44T 16 -07- 2002 07931

ENREGISTRÉ À Binche  
RÔLE sans Renvoi LE 16 juillet 2002  
VOL 553. FOL. 61. CASE 09.  
REÇU deux mille trois cent cinquante-cinq euros.  
(2.355€)

Répertoire n° 7220  
Dossier n°3091-VD  
GR/EXP. le  
Fiche OK  
INSC/TR. A



**L'AN DEUX MILLE DEUX.**

Le onze juillet

Devant Maître Etienne DURIEU, Notaire de résidence à Binche, et Maître Emmanuel LAMBIN, Notaire de résidence à Fontaine-l'Evêque; Maître DURIEU tenant la minute. En l'Etude de Maître DURIEU.

**ONT COMPARU:**

**De première part:** "le vendeur":

**De seconde part:** "l'acquéreur":

Ici représentée par son gérant Monsieur Gerardo D'ELIA, domicilié à Forchies-la-Marche rue de Trazegnies 59, nommé à cette fonction par décision de

l'assemblée générale du vingt-sept avril mil neuf cent nonante-neuf, publié à l'Annexe du Moniteur Belge du onze mai suivant sous le numéro 990511-123 et agissant en vertu de l'article 14 des statuts

Le vendeur déclare, par les présentes, **vendre**, à l'acquéreur ici présent et qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, et sous les conditions ci-après, les biens suivants, savoir:

**VILLE DE FONTAINE-L'EVEQUE - seconde division - section  
FORCHIES-LA-MARCHE:**

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, située r cadastrée (sous n° 19 uniquement) ou l'ayant été, section d'après titre numéro 195 O 3 et d'après cadastre numéro 195 V 3, d'une superficie d'après titre et cadastre de un are quarante centiares; tenant ou ayant tenu outre à ladite rue à divers ou représentant.

**Origine de propriété.**

Ledit bien a été acquis par la communauté des époux Jean-Claude CORDIER et Graziella DI CLEMENTE aux termes d'un acte reçu par les Notaires Jean RASQUIN ayant résidé à Chapelle-lez-Herlaimont et Jacques VALLEE ayant résidé à Binche le vingt-deux juin mil neuf cent septante-trois.

Le divorce des époux CORDIER-DI CLEMENTE a été prononcé par la Première Chambre Civile du tribunal de Première Instance de Charleroi le cinq mai mil neuf cent nonante-cinq et transcrit dans les registres de l'état civil de Chapelle-lez-Herlaimont le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-huit.

Aux termes de ce divorce, Monsieur Jean-Claude CORDIER et Madame DI CLEMENTE sont devenus propriétaires dudit bien chacun à concurrence de moitié indivise en pleine propriété.

**CONDITIONS DE LA PRÉSENTE VENTE.**

**1.- Propriété/jouissance/charges et impôts.** L'acquéreur aura la propriété du bien vendu à compter de ce jour. Il en aura la jouissance de même, par la prise de possession réelle, le bien étant libre d'occupation. Il sera tenu de payer, et de supporter à compter de ce jour également, prorata temporis, toutes les impositions, taxes et charges généralement quelconques pouvant grever le bien vendu.

**2.- Assurance incendie des bâtiments.** L'acquéreur sera tenu de prendre toutes dispositions utiles pour souscrire une police d'assurance contre les risques d'incendie et autres. Son attention est spécialement attirée sur le fait que le vendeur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat pendant une durée déterminée. L'acquéreur a donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour. Dans le cas où il subsisterait un contrat régi par les anciennes dispositions, et s'il était réclamé au vendeur une indemnité de dédit, celle-ci serait à charge de l'acquéreur.

**3.- Situation hypothécaire.** Le bien est vendu pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, ainsi que de toutes transcriptions.

**4.- Contenance.** La contenance n'est pas garantie. La différence éventuelle entre la contenance réelle et la contenance indiquée, excédât-elle le vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans indemnité du vendeur ni recours contre lui.

5.- **Dispense d'inscription hypothécaire d'office.** Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription hypothécaire d'office, pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

6.- **Frais des présentes.** Tous les frais, droits et honoraires relatifs à la présente vente sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

7.- **Solidarité.** Chacun des acquéreurs s'engage solidairement et indivisiblement à toutes les clauses du présent acte, et oblige solidairement et indivisiblement ses héritiers ou ayants droit à tous titres.

8.- **Urbanisme.**

A. Conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine - CWATUP, le vendeur déclare que le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de dix ans, mais a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme numéro un dont le libellé est repris ci-après, et 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 paragraphe premier du CWATUP et, le cas échéant, à l'article 84 deuxième paragraphe premier alinéa dudit Code. Aucun de ces actes et travaux ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Le vendeur déclare et confirme que les constructions existantes qui auraient été érigées par lui, l'ont été dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et que, dans la mesure où ces constructions devaient être autorisées par un permis d'urbanisme, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, le vendeur confirme n'avoir effectué aucun travaux en violation d'un permis d'urbanisme ou sans avoir obtenu un tel permis.

C. Le Notaire instrumentant signale qu'aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ni aucune construction, ne peut y être édiflée, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

D. Le Notaire Etienne DURIEU soussigné a écrit le dix-huit octobre deux mille un à l'Administration Communale concernée, tant pour lui demander si le bien prédécrit n'est pas repris sur la liste de sauvegarde, s'il ne fait l'objet d'une procédure d'expropriation ou de classement, telle que prévue par la Loi sur l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, que pour lui demander de lui délivrer un certificat d'urbanisme numéro un.

Le dit certificat daté du quinze octobre stipule ce qui suit:

"-Pas de permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de dix ans ou d'un certificat d'urbanisme valable

- Bien repris en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI approuvé par arrêté royal en date du dix septembre mil neuf cent septante-neuf.
- Bien repris dans le P.C.A numéro VIIa approuvé par arrêté royal du neuf mars mil neuf cent cinquante-six, en zone résidentielle autorisée aux constructions jointives sur dix mètres de profondeur, solde en zone de cours et jardins (prescriptions urbanistiques ci-annexées)

- Ce bien n'est pas repris au schéma de structure arrêté par le conseil communal de commune et approuvé par le gouvernement wallon
- Pas de procédure d'expropriation
- Ce bien ne figure pas sur une liste de sauvegarde, n'est pas classé et n'est pas repris comme immeuble insalubre
- Ce bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières
- Ne figure pas dans un périmètre soumis au droit de préemption prévus par les articles 1 et suivants du C.W.A.T.U.P.
- En ce qui concerne l'occupation en sous-sol, nous vous invitons à vous adresser aux concessionnaires dont liste ci-annexée. »

L'acquéreur reconnaît avec reçu copie dudit certificat et de ses annexes.

**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 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 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 distributeur ou 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.

#### **10.- Déclarations du Notaire instrumentant.**

Le Notaire instrumentant déclare:

1. que l'identité des comparants est conforme aux documents officiels légalement prescrits;

2. qu'il a donné lecture aux comparants, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 203 du code des Droits d'Enregistrement, 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

Ensuite de quoi, les vendeurs déclarent :

1/ ne pas avoir la qualité d'assujetti, tenu au dépôt de déclarations périodiques;

2/ ne pas avoir la qualité d'assujetti, non tenu ou dispensé du dépôt de déclarations périodiques et ne pas être immatriculé à la Taxe sur la valeur ajoutée;

3/ ne pas avoir eu la qualité d'assujetti visée à l'article huit paragraphe deux et trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (occasionnellement) dans les cinq dernières années précédant ce jour;

4/ ne pas avoir la qualité d'assujetti établi à l'étranger ayant fait agréer responsable en Belgique;

5/ ne pas faire partie d'une association de fait et/ou d'une association momentanée.

3. qu'il a donné connaissance, et toutes explications utiles aux vendeurs, qui reconnaissent, des dispositions des articles 2 et 3 de la Loi du vingt-six juillet mil neuf cent nonante-six, et de l'Arrêté Royal du vingt décembre mil neuf cent nonante-six complétant l'article 90 du Code des impôts sur les revenus, par ajout d'un point 10 au dit article; taxant comme revenus divers certaines plus-values, réalisées à l'occasion d'un

cession à titre onéreux d'un immeuble bâti; les vendeurs déclarant en faire leur affaire personnelle.

### **11.- Etat du bien / Servitudes / Conditions spéciales.**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre le vendeur soit pour mauvais état du bâtiment, soit pour vices de constructions, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, soit pour vices cachés du sol et du sous-sol, soit encore pour défaut d'entretien du bien; avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont il pourrait, éventuellement, être avantagé ou grevé.

Les droits aux dégâts miniers font partie de la présente vente, pour autant qu'ouverture à de tels droits subsiste.

Ce, sans préjudice des éventuelles conditions spéciales ou servitudes reprises ci-après.

L'acquéreur sera libre de faire valoir les unes à son profit, et de se défendre des autres; le tout, à ses frais, risques et périls; il sera, dès ce jour, subrogé dans tous les droits, actions et obligations du vendeur pouvant résulter des dites conditions spéciales et servitudes, lesquelles obligeront tant l'acquéreur, que ses ayants droit, héritiers ou ayants cause à tous titres.

Le vendeur est dès à présent libéré de toutes obligations pouvant résulter des dites servitudes, pour autant qu'elles soient encore d'application.

L'acquéreur confirme au surplus avoir eu toutes facilités pour visiter et examiner attentivement totalité de l'immeuble présentement vendu, en toutes ses composantes, en manière telle qu'il confirme dégager le vendeur de toutes responsabilités au sujet de tous vices pouvant grever le bien vendu.

**12.- Chantiers temporaires ou mobiles.** Le vendeur confirme que l'article 48 de l'Arrêté.Royal. du vingt cinq janvier deux mil un, n'est pas d'application, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devrait être rédigé n'ont en effet été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs postérieurement au premier mai deux mil un. Si des travaux ont été effectués postérieurement au premier mai deux mil un, le vendeur confirme dans ce cas avoir été informé par le Notaire de son obligation (conformément au même Arrêté Royal) d'établir un dossier d'intervention ultérieure à transmettre lors de l'acte authentique à l'acheteur. Ce dossier doit contenir tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs.

### **13.- Permis locatif :**

L'acquéreur reconnaît avoir été pleinement informé par le Notaire instrumentant des dispositions prises par décret du Conseil Régional Wallon, daté du six avril mil neuf cent nonante-cinq (Moniteur Belge du quatre juillet suivant), suivi d'un arrêté d'exécution du vingt juillet suivant; instaurant un permis de location et fixant les normes de qualité auxquelles certains logements donnés en location doivent satisfaire. Il reconnaît avoir reçu tous éclaircissements nécessaires quant à la procédure à suivre afin d'obtenir au besoin un permis de location de l'immeuble prédécrit.

## **PRIX.**



**Déclaration des parties.**

Les parties nous déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

Enfin, les vendeurs déclarent ne pas avoir signé de mandat hypothécaire relativement au bien présentement vendu.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à Binche, en l'Etude.

Date que dessus.

Qu'après lecture intégrale et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaires.

DC G  
CTC  
Ag  
2  
D

*[Handwritten signatures and initials]*

POUR EXÉCUTION CONFORME.

*[Handwritten signature]*



Capot	1,90
Trans	9,00
nsd	
Del. 7	91,68
Del. 1	
0	1,52
	104,11

transcrit au Bureau 682  
 Hypothèque Charlevoix B  
 le 16/7/2002  
 N°: 44. T. 16/7/2002 - 7931  
 Inscrit d'office  
 Reçu: Deux quatre six euros et dix cents  
 Compte - 451

Le - Gensouateux

  
 G. LEFEBVRE



72  
Du 17 juillet 2012 N° Act. 11-DURIE

ÉTUDE  
DE

M<sup>e</sup> Emmanuel LAMBI

NOTAIRE

6140 FONTAINE-L'ÉVÊQUE

Rue de Forchies 8

VENTE

par M. J. Claude GROSSE  
et autre

o la SPRI

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE  
DE FORCHES LA NARC

Pour :