

43-T-22/10/2008-45532

MG/6164

L'AN DEUX MIL HUIT

Le dix octobre

Devant Nous, Maître **Jean MEURICE**, Notaire à Monceau-sur-Sambre (Charleroi).

A COMPARU :

Monsieur _____ né à _____
cent septante quatre
exprès), célibataire, domicilié à :

le vingt quatre juin mil neuf
mentionné avec son accord

Lesquels déclarent que le bien ci-après ne sert pas au logement principal de leur famille.

Ci-après dénommés "LES CEDANTS" ou "LE CEDANT"

Lesquels ont par les présentes déclaré vendre, céder et transporter tous leurs droits indivis, *soit une moitié en pleine propriété*, à l'encontre du surplus possédé par le cessionnaire, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges hypothécaires quelconques à :

Mademoiselle _____ née à _____
neuf cent septante trois
exprès) célibataire, domiciliée à

le premier janvier mil
mentionné avec son accord

Ci-après dénommée "LE CESSIONNAIRE".

Ici présent et qui accepte la moitié indivise des biens suivants :

CHARLEROI – dix septième division – MONCEAU SUR SAMBRE

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur _____ et Mademoiselle _____ déclarent être propriétaires des biens prédécrits pour les avoir acquis avec d'autres, chacun à concurrence d'une/moitié en pleine propriété, de Madame _____, à Ham-sur-Heure-Nalinnes, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Meurice, soussigné, le dix octobre deux mil trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le cinq novembre suivant numéro _____

CONDITIONS.

Le bien prédécrit est cédé dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui



peuvent s'y trouver attachées et sans garantie de la contenance susénoncée, toute différence en plus ou en moins, fût-elle même supérieure au vingtième devant faire le profit ou la perte pour le cessionnaire.

Ce dernier est subrogé dans tous les droits et actions du cédant et notamment contre toutes sociétés, industries ou exploitations à raison des dégâts qui auraient pu avoir été occasionnés au bien prédécrit, dont ceux miniers.

Il devra faire régulariser tout contrat d'assurance incendie en cours.

Il en aura la propriété et la jouissance par l'occupation effective à compter de ce jour à charge de supporter désormais tous impôts et contributions généralement quelconques.

PRIX.

Et en outre, la présente cession a été consentie et acceptée pour et moyennant le prix de _____ que le cédant reconnaît avoir reçu du cessionnaire à l'instant même, par chèque, dont quittance entière et définitive sous réserve d'encaissement.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES.

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance des conditions spéciales reprises et/ou mentionnées au dit acte du Notaire Jean Meurice, soussigné, du dix octobre deux mil trois. Il dispense le cédant et le notaire soussigné de les reproduire aux présentes et s'engage à les respecter.

DECLARATION PRO-FISCO.

Pour la perception de droits d'enregistrement, les parties estiment la valeur des biens prédécrits à vingt mille euros chacun, pour la totalité en pleine propriété, soit un total de _____

DECLARATION TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.

Après lecture faite des articles soixante deux paragraphe deux et septante-trois du code de la taxe à la valeur ajoutée, le cédant a déclaré ne pas être assujetti à la dite taxe.

CLAUSE URBANISTIQUE.-

A. Le cédant, ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée au Notaire MEURICE soussigné par l'Administration Communale de Charleroi en date du onze février deux mil huit, déclare que le bien est repris :

« Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans. »

B. En outre, il est rappelé par le notaire Meurice soussigné qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 & 1^{er}, et le cas échéant, à l'article 84 & 2 alinéa 1^{er} 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, - permis pour lequel existent des règles de péremption. Le cessionnaire reconnaît avoir reçu copie dudit article et dispense ledit notaire Meurice d'en reproduire la teneur.

De plus, la partie cédante déclare 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 & 1^{er} et le cas échéant, ceux visés par l'article 84 & 2 alinéa 1^{er} du Code Wallon d'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine.

"Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du 17 juillet 2008 visant à modifier l'article 150bis du C.W.A.T.U.P. en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme n° 1, publié au Moniteur belge de ce 11 août 2008, les Notaires constatent que :

- Deuxième Note*
- 1) à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGATLP, ils ne disposent d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.);
 - 2) en l'absence de dispositions transitoires, ils leur a été impossible de réitérer une nouvelle demande d'informations, par le biais d'une demande de certificat d'urbanisme n° 1, pour recueillir les mentions et informations requises, sous peine de devoir différer la passation du présent acte;
 - 3) cette dernière solution n'a pas été envisageable compte tenu des délais conventionnels d'authentification.

Le cédant ajoute que le bien ne recèle, à sa connaissance, aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et qu'à sa connaissance l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le cédant déclare que le bien faisant l'objet de la présente cession n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.



nisme et du Patrimoine.

Le cédant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien cédé :

- 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." ?

Le cessionnaire déclare avoir été invité 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'il envisage de lui donner.

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'est pas équipé de détecteurs de fumée.

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.

"Information visée à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 1^o, 3^o du C.W.A.T.U.P., tel qu'il résulte du décret du 1^{er} avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire Meurice soussigné de la modification de l'article 85 du C.W. A.T.U.P. opérée par le décret du 1^{er} avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnés, 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.

Le vendeur déclare subroger purement et simplement l'acquéreur, qui accepte, dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de ces stipulations et documents, pour autant qu'ils soient toujours d'application et se rapportent au bien prédécrit.

Assainissement du sol en Région Wallonne

En application du décret wallon du 1^{er} avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, paru au Moniteur Belge du 7 juin 2004, le vendeur déclare :

- 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;
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret sols en vigueur en Région Wallonne;
- qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et 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." ?

Le cessionnaire déclare avoir été invité 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'il envisage de lui donner.

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 :

- qu'il n'a fait aucune déclaration de cohabitation légale, au sens de l'article 1476 du Code Civil, à laquelle il n'ait été valablement mis fin.
- que les 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.

REGLEMENTATION SUR LE BIEN-ETRE DES TRAVAILLEURS

En outre, la partie cédante 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 la mise en œuvre de cette disposition légale.
Il n'existe donc pas de dossier d'intervention ultérieure à transmettre.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties aux présentes au vu de documents requis par la loi.

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.

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

DONT ACTE.

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

Lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé avec nous, Notaire.



✓ L'Inspecteur principal, *lire également*


VINCIANE LION

